

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	104
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	173.500.000
Preferenciais	0
Total	173.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	162.311
Preferenciais	0
Total	162.311
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.717.336	4.020.857
1.01	Ativo Circulante	2.519.564	1.953.141
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	869.412	455.985
1.01.02	Aplicações Financeiras	485.802	517.524
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	485.802	517.524
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	485.802	517.524
1.01.03	Contas a Receber	12.601	11.889
1.01.03.01	Clientes	12.601	11.889
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	2.380	3.394
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	10.221	8.495
1.01.04	Estoques	4.005	2.798
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	4.005	2.798
1.01.06	Tributos a Recuperar	33.806	24.300
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	33.806	24.300
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.113.938	940.645
1.01.08.03	Outros	1.113.938	940.645
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	917.878	792.635
1.01.08.03.02	Outros créditos	173.881	142.177
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	22.179	5.833
1.02	Ativo Não Circulante	2.197.772	2.067.716
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	251.704	183.125
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	116.443	44.221
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	116.443	44.221
1.02.01.04	Contas a Receber	1.489	1.557
1.02.01.04.01	Clientes	988	1.056
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	501
1.02.01.05	Estoques	16.420	7.914
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	16.420	7.914
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	117.352	129.433
1.02.01.10.03	Créditos diversos	103.599	103.749
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	13.707	12.919
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	46	12.765
1.02.02	Investimentos	1.736.120	1.699.465
1.02.02.01	Participações Societárias	1.736.120	1.699.465
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.629.855	1.555.286
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	106.265	144.179
1.02.03	Imobilizado	176.994	156.805
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	91.939	75.732
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	85.055	81.073
1.02.04	Intangível	32.954	28.321
1.02.04.01	Intangíveis	32.954	28.321

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.717.336	4.020.857
2.01	Passivo Circulante	1.121.653	927.856
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.833	34.864
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.833	34.864
2.01.02	Fornecedores	16.744	13.780
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.744	13.780
2.01.02.01.01	Fornecedores	16.707	13.418
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	37	362
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.601	1.746
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.341	1.617
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	2.341	1.617
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	260	129
2.01.03.03.01	Obrigações Tributárias	260	129
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	257.385	192.341
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	247.113	184.526
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	247.113	184.526
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.272	7.815
2.01.05	Outras Obrigações	815.650	684.635
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	138.939	116.229
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	138.939	116.229
2.01.05.02	Outros	676.711	568.406
2.01.05.02.04	Contas a pagar	301.172	238.840
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	346.664	299.399
2.01.05.02.08	Passivo de cessão	28.875	30.167
2.01.06	Provisões	440	490
2.01.06.02	Outras Provisões	440	490
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	440	490
2.02	Passivo Não Circulante	1.392.055	1.077.544
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.354.254	1.039.046
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.275.922	963.273
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.275.922	963.273
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	78.332	75.773
2.02.02	Outras Obrigações	28.025	23.322
2.02.02.02	Outros	28.025	23.322
2.02.02.02.03	Contas a pagar	12.680	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	1.417	120
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	13.928	23.174
2.02.04	Provisões	9.776	15.176
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.776	15.176
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	596	881
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	9.180	14.295
2.03	Patrimônio Líquido	2.203.628	2.015.457
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02	Reservas de Capital	181.475	175.642
2.03.02.04	Opções Outorgadas	7.850	7.488
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.065	-9.536
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	362.333	711.711
2.03.04.01	Reserva Legal	100.945	100.945
2.03.04.02	Reserva Estatutária	261.388	610.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	348.258	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.699	-31.759

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.509	9.714	4.397	12.031
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-89	-457	-1.406	-4.440
3.03	Resultado Bruto	5.420	9.257	2.991	7.591
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	149.372	288.861	135.400	259.133
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.361	-3.352	-1.936	-5.352
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-55.417	-106.276	-48.745	-92.799
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.954	59.837	51.659	165.013
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.649	-68.949	-33.788	-116.787
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	224.845	407.601	168.210	309.058
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	154.792	298.118	138.391	266.724
3.06	Resultado Financeiro	28.955	50.147	7.778	29.729
3.06.01	Receitas Financeiras	77.352	135.908	61.925	118.433
3.06.02	Despesas Financeiras	-48.397	-85.761	-54.147	-88.704
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	183.747	348.265	146.169	296.453
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5	-7	0	0
3.08.01	Corrente	-5	-7	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	183.742	348.258	146.169	296.453
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	183.742	348.258	146.169	296.453
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,06	2,01	0,84	1,71
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,05	1,99	0,84	1,7

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	183.742	348.258	146.169	296.453
4.03	Resultado Abrangente do Período	183.742	348.258	146.169	296.453

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	75.398	-202.607
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	27.956	-35.731
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	348.265	296.453
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	13.901	12.250
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-407.601	-309.058
6.01.01.04	Provisão para garantia	403	698
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	91.192	65.105
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-3.572	3.455
6.01.01.07	Resultado na alienação de Investimentos	-15.082	-83.761
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.730	2.852
6.01.01.10	Correção passivo de cessão	3.611	0
6.01.01.11	Despesa com cessão de recebíveis	34	0
6.01.01.12	Correção de contas a receber por aquisição de participações societárias	-38	0
6.01.01.13	Provisão perda com contas a receber	7.998	7.214
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	3.779	10.781
6.01.01.15	Hedge accounting - Valor justo	20.043	-26.388
6.01.01.16	Amortização de mais valia	5.422	-2.898
6.01.01.17	Provisão para Plano de Opções de Ações	7.144	2.635
6.01.01.18	Receita de Aplicações Financeiras	-30.251	-27.424
6.01.01.19	Resultado com derivativos	-20.022	12.355
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.450	-166.876
6.01.02.01	Contas a receber	-644	-3.395
6.01.02.02	Estoques	-9.704	-456
6.01.02.03	Créditos diversos	-5.531	-8.069
6.01.02.04	Partes relacionadas	-4.307	-103.330
6.01.02.05	Tributos a recuperar	3.213	-2.095
6.01.02.07	Fornecedores	-14.497	-181
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-9.810	-1.892
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	856	2.279
6.01.02.12	Contas a pagar	68.233	-46.057
6.01.02.13	Dépósitos judiciais	-788	-669
6.01.02.14	Garantia de Obra	-453	-1.043
6.01.02.15	Partes Relacionadas	22.710	-832
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.828	-1.136
6.01.03	Outros	-8	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	220.568	282.598
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-217.668	7.670
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-17.645	-3.572
6.02.03	Acréscimo de intangível	-10.820	-13.585
6.02.04	Dividendos recebidos	523.413	114.590
6.02.05	Aplicações Financeiras	-10.249	-7.769
6.02.06	Venda de participações societárias	40.899	156.430

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.02.07	Aportes e Mutuos	-87.362	28.834
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	117.461	-177.286
6.03.03	Dividendos pagos	-299.399	-81.165
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	370.270	0
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-41.897	-43.057
6.03.06	Juros pagos	-48.827	-48.600
6.03.07	Ações em Tesouraria	1	0
6.03.08	Pagamento de Cessão de recebíveis	-14.183	0
6.03.10	Juros pagos por arrendamento	-413	0
6.03.11	Aumento (redução) de capital por não controladores	183.458	1
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-4.730	-4.432
6.03.13	Recompra de ações	-11.274	0
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.545	-33
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	413.427	-97.295
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	455.985	443.360
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	869.412	346.065

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	189.291	-349.378	0	0	-160.087
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.144	0	0	0	7.144
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.715	-2.714	0	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	185.164	0	0	0	185.164
5.04.09	Recompra de ações	0	-4.026	0	0	0	-4.026
5.04.10	Outras mudanças de participação em controladas	0	-1.706	0	0	0	-1.706
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	348.258	0	348.258
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	348.258	0	348.258
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	333.174	362.333	348.258	0	2.203.628

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.518	1.115	0	0	2.633
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.635	0	0	0	2.635
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.118	1.118	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	296.453	0	296.453
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	296.453	0	296.453
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	146.250	649.925	296.453	0	2.252.491

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	2.000	62.594
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.112	14.368
7.01.02	Outras Receitas	-441	55.440
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-8.671	-7.214
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.793	-18.545
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-464	-2.991
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.614	-8.040
7.02.04	Outros	-6.715	-7.514
7.03	Valor Adicionado Bruto	-16.793	44.049
7.04	Retenções	-13.901	-12.250
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.901	-12.250
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-30.694	31.799
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	543.509	427.491
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	407.601	309.058
7.06.02	Receitas Financeiras	135.908	118.433
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	512.815	459.290
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	512.815	459.290
7.08.01	Pessoal	69.611	66.956
7.08.01.01	Remuneração Direta	49.029	50.126
7.08.01.02	Benefícios	14.839	12.188
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.743	4.642
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.524	11.392
7.08.02.01	Federais	12.428	10.296
7.08.02.02	Estaduais	46	46
7.08.02.03	Municipais	1.050	1.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	81.422	84.489
7.08.03.01	Juros	80.101	82.549
7.08.03.03	Outras	1.321	1.940
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	348.258	296.453
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	348.258	296.453

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	11.566.858	10.067.406
1.01	Ativo Circulante	5.250.822	4.571.386
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.251.709	792.054
1.01.02	Aplicações Financeiras	872.871	823.127
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	872.871	823.127
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	872.871	823.127
1.01.03	Contas a Receber	1.280.505	992.821
1.01.03.01	Clientes	1.280.505	992.821
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.260.061	973.044
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	16.281	15.120
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	4.163	4.657
1.01.04	Estoques	1.497.527	1.643.111
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	243.418	698.844
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	93.057	91.467
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	1.161.052	852.800
1.01.06	Tributos a Recuperar	46.453	37.062
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	46.453	37.062
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	301.757	283.211
1.01.08.03	Outros	301.757	283.211
1.01.08.03.01	Créditos diversos	222.222	206.324
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	75.761	71.054
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	3.774	5.833
1.02	Ativo Não Circulante	6.316.036	5.496.020
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.885.790	5.028.708
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	149.823	99.714
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	149.823	99.714
1.02.01.04	Contas a Receber	1.109.947	854.336
1.02.01.04.01	Clientes	1.104.148	846.706
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	5.799	7.630
1.02.01.05	Estoques	4.416.854	3.888.979
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	4.416.854	3.888.979
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	209.166	185.679
1.02.01.10.03	Créditos diversos	175.633	143.513
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	23.959	21.555
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	9.574	20.611
1.02.02	Investimentos	138.434	212.504
1.02.02.01	Participações Societárias	138.434	212.504
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	138.434	212.504
1.02.03	Imobilizado	252.372	220.762
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	167.305	139.651
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	85.067	81.111
1.02.04	Intangível	39.440	34.046
1.02.04.01	Intangíveis	39.440	34.046

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	11.566.858	10.067.406
2.01	Passivo Circulante	1.791.260	1.508.358
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	81.795	68.360
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	81.795	68.360
2.01.02	Fornecedores	152.806	136.413
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	152.806	136.413
2.01.02.01.01	Fornecedores	140.235	128.837
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	12.571	7.576
2.01.03	Obrigações Fiscais	58.918	55.567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	58.918	55.567
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	37.456	34.213
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	3.948	2.053
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	17.514	19.301
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	262.762	210.473
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	252.391	202.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	252.391	202.562
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.371	7.911
2.01.05	Outras Obrigações	1.212.418	1.015.581
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	169.507	101.094
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	169.507	101.094
2.01.05.02	Outros	1.042.911	914.487
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	102.423	66.546
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	203.878	194.059
2.01.05.02.06	Contas a pagar	185.879	184.636
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	204.067	169.847
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	346.664	299.399
2.01.06	Provisões	22.561	21.964
2.01.06.02	Outras Provisões	22.561	21.964
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	22.561	21.964
2.02	Passivo Não Circulante	7.304.948	6.335.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.852.841	1.422.872
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.774.509	1.347.099
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.774.509	1.347.099
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	78.332	75.773
2.02.02	Outras Obrigações	5.342.255	4.828.511
2.02.02.02	Outros	5.342.255	4.828.511
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	4.001.081	3.655.700
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	573.462	568.086
2.02.02.02.05	Contas a pagar	81.805	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	12.878	11.116
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	673.029	524.452
2.02.03	Tributos Diferidos	47.551	28.523
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	47.551	28.523
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	47.551	28.523
2.02.04	Provisões	62.301	55.391

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.316	34.319
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4	3
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.652	2.242
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	34.660	32.074
2.02.04.02	Outras Provisões	23.985	21.072
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	23.985	21.072
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.470.650	2.223.751
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994
2.03.02	Reservas de Capital	181.475	175.642
2.03.02.04	Opções Outorgadas	7.850	7.488
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.065	-9.536
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	362.333	711.711
2.03.04.01	Reserva Legal	100.945	100.945
2.03.04.02	Reserva Estatutária	261.388	610.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	348.258	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	151.699	-31.759
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	267.022	208.294

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.065.210	1.959.342	844.220	1.513.662
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-650.982	-1.199.833	-541.592	-970.432
3.03	Resultado Bruto	414.228	759.509	302.628	543.230
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-189.216	-338.047	-121.321	-203.711
3.04.01	Despesas com Vendas	-96.860	-177.845	-71.239	-126.304
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-60.634	-115.767	-52.355	-101.485
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	17.446	103.700	58.845	194.315
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-64.079	-175.414	-75.995	-216.113
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.911	27.279	19.423	45.876
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	225.012	421.462	181.307	339.519
3.06	Resultado Financeiro	18.169	34.280	3.506	26.714
3.06.01	Receitas Financeiras	98.161	175.562	69.213	132.670
3.06.02	Despesas Financeiras	-79.992	-141.282	-65.707	-105.956
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	243.181	455.742	184.813	366.233
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.538	-43.647	-14.901	-27.324
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	220.643	412.095	169.912	338.909
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	220.643	412.095	169.912	338.909
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	183.742	348.258	146.169	296.453
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	36.901	63.837	23.743	42.456
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,06	2,01	0,84	1,71
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,05	1,99	0,84	1,7

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	220.643	412.095	169.912	338.909
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	220.643	412.095	169.912	338.909
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	183.742	348.258	146.169	296.453
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	36.901	63.837	23.743	42.456

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	118.052	-25.113
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	646.047	424.174
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	455.742	366.233
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	37.748	34.777
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-27.279	-45.876
6.01.01.04	Provisão para garantia	15.906	9.809
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	124.339	100.298
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	12.832	10.975
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-24.582	-29.502
6.01.01.08	Resultado de aplicações financeiras	-48.617	-36.168
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	14.965	19.939
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	7.144	2.635
6.01.01.11	Hedge accounting - Valor justo	20.043	-26.388
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	3.834	10.796
6.01.01.13	Baixa de arrendamentos	0	-2.898
6.01.01.14	Resultado com derivativos	-20.022	12.355
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.733	2.855
6.01.01.16	Provisão para perdas de contas a receber	40.875	24.927
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-13.596	-39.730
6.01.01.18	Correção do passivo de cessão	31.979	6.617
6.01.01.19	Despesas com cessão de recebíveis	6.518	2.520
6.01.01.20	Outros	5.485	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-511.406	-428.392
6.01.02.01	Contas a receber	-586.330	-489.568
6.01.02.02	Estoques	135.919	116.020
6.01.02.03	Créditos diversos	-31.843	-33.288
6.01.02.04	Partes relacionadas	-20.546	-8.111
6.01.02.05	Tributos a recuperar	1.646	-4.902
6.01.02.07	Fornecedores	-4.192	24.012
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	9.601	9.265
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	19.941	9.921
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-100.149	-81.585
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	12.629	53.594
6.01.02.12	Contas a Pagar	7.140	-12.972
6.01.02.13	Partes Relacionadas	68.413	13.169
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-2.404	-2.935
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-8.835	-10.078
6.01.02.16	Garantia de obra	-12.396	-10.934
6.01.03	Outros	-16.589	-20.895
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-37.999	-20.895
6.01.03.02	Outros Passivos	21.410	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.474	-67.112
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-36.485	-12.881
6.02.02	Acréscimo de intangível	-12.945	-25.124

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-5.527	-84.595
6.02.04	Aplicações Financeiras	-51.236	-97.100
6.02.05	Dividendos Recebidos	44.792	8.827
6.02.06	Aportes e Mútuos	8.643	19.490
6.02.07	Venda de participações societárias	74.232	124.271
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	320.129	107.987
6.03.01	Ingresso de Cessão de recebíveis	240.965	277.459
6.03.02	Dividendos pagos	-299.399	-81.165
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	709.604	212.909
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-297.590	-189.198
6.03.05	Juros Pagos	-73.477	-57.650
6.03.06	Aumento (redução) de capital por não controladores	225.467	11.316
6.03.08	Ações em Tesouraria	1	0
6.03.09	Dividendos pagos a sócios não controladores	-47.118	-24.877
6.03.10	Juros pagos sobre arrendamento	-413	0
6.03.11	Amortização do financiamento por arrendamento	-4.730	-4.441
6.03.12	Recompra de Ações	-11.274	0
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.545	-33
6.03.14	Passivo de Cessão	-106.362	-36.333
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	459.655	15.762
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	792.054	633.978
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.251.709	649.740

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	189.291	-349.378	0	0	-160.087	-5.109	-165.196
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.144	0	0	0	7.144	0	7.144
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.715	-2.714	0	0	1	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664	-47.118	-393.782
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	185.164	0	0	0	185.164	10.531	195.695
5.04.09	Outras mudanças de participação em controladas	0	-1.706	0	0	0	-1.706	0	-1.706
5.04.10	Recompra de ações	0	-4.026	0	0	0	-4.026	0	-4.026
5.04.11	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	31.478	31.478
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	348.258	0	348.258	63.837	412.095
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	348.258	0	348.258	63.837	412.095
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	333.174	362.333	348.258	0	2.203.628	267.022	2.470.650

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.518	1.115	0	0	2.633	-13.562	-10.929
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.635	0	0	0	2.635	0	2.635
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.118	1.118	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3	-24.877	-24.880
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	11.315	11.315
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	296.453	0	296.453	42.456	338.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	296.453	0	296.453	42.456	338.909
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	146.250	649.925	296.453	0	2.252.491	186.075	2.438.566

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	1.929.916	1.522.509
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.001.630	1.544.307
7.01.02	Outras Receitas	-30.166	3.129
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-41.548	-24.927
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.098.406	-925.171
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-887.352	-777.450
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.138	-24.357
7.02.04	Outros	-185.916	-123.364
7.02.04.01	Amortização de mais valia	-15.262	0
7.02.04.02	Outros	-170.654	-123.364
7.03	Valor Adicionado Bruto	831.510	597.338
7.04	Retenções	-37.748	-34.777
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-37.748	-34.777
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	793.762	562.561
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	202.841	178.546
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	27.279	45.876
7.06.02	Receitas Financeiras	175.562	132.670
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	996.603	741.107
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	996.603	741.107
7.08.01	Pessoal	245.247	205.097
7.08.01.01	Remuneração Direta	178.844	184.619
7.08.01.02	Benefícios	50.156	15.591
7.08.01.03	F.G.T.S.	16.247	4.887
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	145.835	69.265
7.08.02.01	Federais	127.193	66.540
7.08.02.02	Estaduais	89	84
7.08.02.03	Municipais	18.553	2.641
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	193.426	127.836
7.08.03.01	Juros	174.523	120.286
7.08.03.02	Aluguéis	2.358	1.294
7.08.03.03	Outras	16.545	6.256
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	412.095	338.909
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	348.258	296.453
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	63.837	42.456



Belo Horizonte, 11 de agosto de 2025 - A **Direcional Engenharia S/A**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão, com atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 2º trimestre de 2025 (2T25). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T25

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ ALCANÇA 41,7% NO 2T25, O MAIOR PATAMAR DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: 20 BPS ACIMA DO 1T25 E 390 BPS ACIMA DO 2T24**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA ATINGE SEU MAIOR NÍVEL EM UM TRIMESTRE: R\$ 1,1 BILHÃO NO 2T25 (+19% SOBRE O 1T25 E +26% SOBRE O 2T24)**
- ✓ **MARGEM REF DE 44,9%, CRESCENDO 80 BPS EM RELAÇÃO AO 1T25 E 150 BPS EM RELAÇÃO AO 2T24**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO ALCANÇA R\$ 184 MILHÕES NO TRIMESTRE, UM CRESCIMENTO DE 12% SOBRE O 1T25 E DE 26% SOBRE O 2T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO DE 34% NO 2T25, NOVO RECORDE PARA O INDICADOR**

OUTROS DESTAQUES

- Receita Líquida somou R\$ 2,0 bilhões no 1º semestre do ano (1S25), crescendo 29% sobre o 1S24.
- Receita Líquida Total² de R\$ 1,4 bilhão no 2T25 e de R\$ 5,0 bilhões nos últimos 12 meses (2T25 LTM).
- No 1S25, Lucro Líquido totalizou R\$ 348 milhões, com Margem Líquida de 17,8% no período.
- Receita a Apropriar (REF) encerrou o trimestre em R\$ 3,4 bilhões.
- Geração de Caixa de R\$ 395 milhões no 2T25.
- Distribuição de dividendos de R\$ 347 milhões no trimestre, correspondendo a R\$ 2,00 por ação.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Inclui a receita de SPEs não consolidadas no resultado (SPEs não controladas e controladas em conjunto).



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	5
LANÇAMENTOS.....	6
VENDAS CONTRATADAS.....	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	8
Distratos.....	8
ESTOQUE.....	9
REPASSES.....	9
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	10
BANCO DE TERRENOS.....	10
Aquisições de Terrenos.....	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	11
Receita Líquida.....	11
Lucro Bruto.....	11
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	12
Despesas Comerciais.....	13
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	13
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	13
EBITDA.....	14
Resultado Financeiro.....	14
Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários").....	15
Lucro Líquido.....	15
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	16
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	17
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	17
Contas a Receber.....	17
Endividamento.....	18
Geração de Caixa.....	19
DIVIDENDOS.....	20
EVENTO SUBSEQUENTE - DESDOBRAMENTO DE AÇÕES.....	20
EVENTO SUBSEQUENTE - CRI.....	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	24
GLOSSÁRIO.....	25



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com imensa satisfação, apresentamos os resultados referentes ao 2º trimestre de 2025. Consistência e superação são palavras que certamente descrevem muito bem os alcances operacionais e financeiros que construímos no período. Chegamos à metade do ano com o sentimento de que a execução do nosso planejamento tem se desdobrado em excelentes números até aqui, e que estamos no caminho certo para conquistarmos ainda mais.

O Valor Geral de Vendas (VGV) dos lançamentos realizados no 2º trimestre de 2025 alcançou o maior patamar de nossa história: R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia). Esse desempenho marcou uma aceleração de 111% em relação ao trimestre anterior e de 40% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Do total, 56% referem-se a produtos da Direcional, enquanto 44% foram lançados na Riva. Nesse sentido, destacamos a relevante contribuição que a nossa subsidiária voltada para a média renda vem desempenhando na operação do Grupo – o 2T25 também foi o melhor trimestre de lançamentos da história da Riva, com R\$ 842 milhões. Considerando os lançamentos do 1º semestre do ano, atingimos R\$ 2,8 bilhões (R\$ 2,2 bilhões % Companhia), sendo R\$ 1,7 bilhão na Direcional e R\$ 1,1 bilhão na Riva.

Também em termos de Vendas Líquidas registramos um trimestre relevante, com um VGV de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 26% em relação ao 1T25. No 1S25, o montante líquido contratado somou R\$ 3,0 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia).

Com isso, em linha com o nosso planejamento para o ano, vimos nossa VSO acelerar 300 bps em relação ao 1T25, alcançando 26% no 2T25. Decompondo o indicador entre os dois segmentos, observamos a VSO dos projetos da Direcional também em 26% (+320 bps sobre o trimestre anterior), enquanto a VSO da Riva atingiu 27% (+270 bps no trimestre). Como temos comentado a cada divulgação de resultados, continuamos trabalhando diariamente com foco no aumento do giro como forma de encurtar o ciclo de caixa e otimizar o quanto possível a rentabilidade do negócio.

A boa performance operacional também vem permitindo o alcance de resultados financeiros destacados, trimestre após trimestre. Pela primeira vez em nossa história, vimos a nossa Receita Líquida superar a barreira do bilhão – mais especificamente, reconhecemos R\$ 1,1 bilhão nessa linha. O crescimento, nesse caso, foi de 19% em relação ao 1T25 e de 26% em relação ao 2T24. No semestre, a Receita Líquida totalizou R\$ 2,0 bilhões, 29% acima do 1S24.

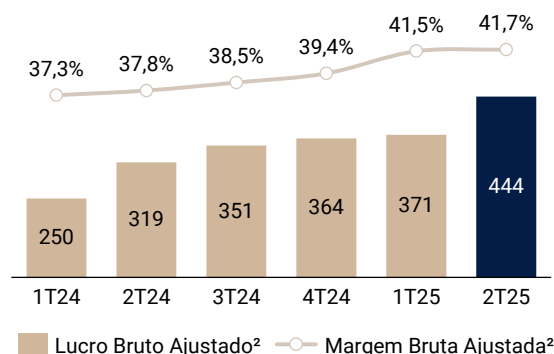
Do mesmo modo, ao se considerar também a receita apropriada nas SPEs que não consolidamos em nosso balanço (controladas em conjunto com parceiros ou não controladas), a Receita Líquida Total¹ do 2T25 chegou a R\$ 1,4 bilhão, crescendo 22% trimestre contra trimestre e 24% ano contra ano. No 1S25, a Receita Líquida Total¹ foi de R\$ 2,6 bilhões (+23% sobre o 1S24) e nos últimos 12 meses (2T25 LTM), a métrica somou R\$ 5,0 bilhões (+31% sobre o 2T24 LTM). Vale lembrar que, pelas normas contábeis vigentes, a receita dessas SPEs não é consolidada na receita da Direcional. Em vez disso, o resultado líquido dos projetos é apropriado via Equivalência Patrimonial, de acordo com a nossa participação em cada SPE.

Analizando também a Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF), observou-se um relevante montante de R\$ 3,4 bilhões no encerramento do trimestre, refletindo o sólido desempenho comercial que temos demonstrado ao longo do tempo. Assim, com a evolução física das obras, deveremos ver esse volume já contratado sendo apropriado ao resultado da Companhia ao longo dos próximos trimestres. Nesse âmbito, a Margem REF segue em seus níveis mais altos, atingindo 44,9%, 80 bps acima da margem do trimestre passado e 150 bps acima da margem registrada um ano antes.

Nesse mesmo sentido, renovamos o recorde também da Margem Bruta Ajustada², que alcançou 41,7% no 2T25, 20 bps acima do 1T25 (antigo recorde) e 390 bps acima do 2T24. Parte relevante desse alcance deve-se a um melhor mix de apropriação de receitas de safras com melhores resultados, reforçando o contínuo avanço da rentabilidade do negócio. No gráfico ao lado, evidenciamos a crescente evolução do Lucro Bruto Ajustado² e da Margem Bruta Ajustada², guiada pela constante busca por eficiência operacional.

Do ponto de vista das despesas, observamos uma diluição de 50 bps do G&A em relação à Receita Líquida no 2T25, tanto na comparação trimestral, quanto na anual, com o indicador chegando a 5,7%. Quando considerada a Receita Líquida Total¹, a representatividade foi de 4,3%, também diluindo 50 bps sobre o 1T25. Já as Despesas Comerciais ficaram em 9,1% da Receita Líquida no

Evolução da Margem Bruta Ajustada²
(R\$ milhões e %)





trimestre. Apesar do maior volume de lançamentos, vendas e receita no período, a representatividade manteve-se em linha com o que havia sido registrado no trimestre anterior.

Assim, ao final do 2T25, o Lucro Líquido totalizou R\$ 184 milhões, o maior patamar trimestral já alcançado pela Direcional, perfazendo um crescimento de 12% sobre o 1T25 e de 26% sobre o 2T24. A Margem Líquida do período foi de 17,2%. No 1S25, portanto, o Lucro Líquido atingiu R\$ 348 milhões, 17% acima do mesmo período de 2024, com uma Margem Líquida de 17,8%.

É importante observar que, apesar de não ter havido efeito não recorrente no 2T25, quando analisado o Lucro Líquido Operacional³ da Companhia, o crescimento sobre o 1T25 foi de 16%, enquanto sobre o 2T24, houve crescimento de 36%. O ROE Anualizado também atingiu seu maior nível histórico, chegando a expressivos 34%. No semestre, o Lucro Líquido Operacional³ somou R\$ 342 milhões, um crescimento de 34% em relação ao 1S24. A Margem Líquida Operacional³ apresentou uma expansão de 50 bps no período, atingindo 17,4%.

No decorrer do trimestre, anunciamos a efetivação da entrada de um novo sócio no capital da Riva, com 9,98% de participação, em virtude do memorando de entendimentos que havia sido assinado e comunicado ao mercado em dezembro de 2024. Com a operação, recebemos o montante líquido de, aproximadamente, R\$ 251 milhões.

Considerando esse valor, bem como o restante dos recebimentos originados a partir do curso do negócio, vimos a geração de caixa do trimestre alcançar R\$ 395 milhões. Diante disso, encerramos o semestre com posição de caixa líquido⁴ de R\$ 138 milhões e, conseqüentemente, um índice de alavancagem⁵ de -5,6%. Como sempre, prezar pela manutenção de uma estrutura de capital sólida e equilibrada é um dos pilares fundamentais do nosso modelo de negócios.

Nesse sentido, para reforçar ainda mais o caixa da Companhia, concluímos, após o encerramento trimestre, mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), captando cerca de R\$ 600 milhões. Contando com o *rating* brAAA – que nos acompanha desde 2021 –, a emissão foi estruturada em quatro séries, sendo que três delas com vencimento em 10 anos e uma com vencimentos em notáveis 15 anos. Desse modo, seguimos reduzindo nosso custo de capital de terceiros, ao mesmo tempo que alongamos ainda mais o perfil da dívida – após a emissão, o prazo médio ponderado do endividamento aumentou para 71 meses, o mais longo do setor.

A destacada performance operacional e financeira que a Direcional tem entregado ao longo desses anos nos permite manter o olhar sempre voltado para o retorno de capital àqueles que acreditam em nosso negócio e na maneira como o conduzimos. Nesse sentido, em junho, o Conselho de Administração da Companhia aprovou mais uma distribuição de dividendos, dessa vez no significativo valor de R\$ 2,00 por ação. No total, foram pagos aos acionistas cerca de R\$ 347 milhões. Com isso, considerando dividendos e recompras de ações, superamos os R\$ 2,1 bilhões em capital retornado desde o IPO.

Demos também um passo importante para aumentar ainda mais a liquidez da nossa ação. Em alinhamento às deliberações do Conselho e à proposta realizada pela administração da Companhia, foi aprovado pelos acionistas o desdobramento das ações na proporção de 3 para 1, sem modificação do valor do capital social da Direcional. Assim, cada acionista recebeu mais duas ações para cada ação que já detinha na data de corte. Acreditamos que tornar mais atrativo o preço por ação dá a possibilidade a um número maior de pessoas de se tornarem investidoras da Companhia e de caminharem junto com a gente na busca por resultados cada vez melhores.

Aproveitamos para expressar nossa gratidão aos milhares de colaboradores que contribuem para tornar possíveis todas essas realizações que apresentamos até aqui. Juntos, seguimos conquistando cada vez mais espaço no mercado, fortalecendo continuamente o nome do Grupo Direcional.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste incluindo a receita de SPEs não consolidadas no resultado (SPEs não controladas e controladas em conjunto).

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - Ajuste excluindo resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais", despesas de cessão de recebíveis e resultado de swap de ações, conforme o caso.

4 - Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

5 - Resultado da divisão da Dívida Líquida (ou Caixa Líquido) pelo Patrimônio Líquido do período.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

2T25

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros (R\$ milhões, exceto %)								
Receita Líquida	1.065,2	894,1	844,2	19,1%	26,2%	1.959,3	1.513,7	29,4%
Lucro Bruto	414,2	345,3	302,6	20,0%	36,9%	759,5	543,2	39,8%
Margem Bruta	38,9%	38,6%	35,8%	0 p.p.	3 p.p.	38,8%	35,9%	3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	443,9	371,2	318,9	19,6%	39,2%	815,1	568,7	43,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	41,7%	41,5%	37,8%	0 p.p.	4 p.p.	41,6%	37,6%	4 p.p.
Lucro Líquido	183,7	164,5	146,2	11,7%	25,7%	348,3	296,5	17,5%
Margem Líquida	17,2%	18,4%	17,3%	-1 p.p.	0 p.p.	17,8%	19,6%	-2 p.p.
Lucro Líquido Operacional ²	183,7	157,9	135,1	16,3%	36,0%	341,7	255,2	33,9%
Margem Líquida Operacional ²	17,2%	17,7%	16,0%	0 p.p.	1 p.p.	17,4%	16,9%	1 p.p.
Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
GVV Lançado (GVV 100%)	1.903,9	901,2	1.360,7	111,3%	39,9%	2.805,1	2.257,2	24,3%
Direcional	1.062,0	671,5	867,2	58,2%	22,5%	1.733,5	1.199,5	44,5%
Riva	841,9	229,7	493,5	266,6%	70,6%	1.071,6	1.057,7	1,3%
GVV Lançado (% Companhia)	1.393,0	802,4	1.196,8	73,6%	16,4%	2.195,4	1.850,2	18,7%
Direcional	880,2	640,9	786,5	37,3%	11,9%	1.521,1	1.045,5	45,5%
Riva	512,8	161,5	410,2	217,6%	25,0%	674,3	804,7	-16,2%
Unidades Lançadas	5.096	3.424	4.187	48,8%	21,7%	8.520	6.425	32,6%
Direcional	3.661	2.897	3.343	26,4%	9,5%	6.558	4.261	53,9%
Riva	1.435	527	844	172,3%	70,0%	1.962	2.164	-9,3%
Vendas (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
GVV Líquido Contratado (GVV 100%)	1.677,3	1.326,5	1.618,8	26,4%	3,6%	3.003,8	2.926,4	2,6%
Direcional	996,5	843,8	967,3	18,1%	3,0%	1.840,3	1.724,3	6,7%
Riva	680,8	482,7	651,5	41,0%	4,5%	1.163,5	1.202,2	-3,2%
GVV Líquido Contratado (% Companhia)	1.296,4	1.099,8	1.260,1	17,9%	2,9%	2.396,2	2.264,3	5,8%
Direcional	852,8	687,2	787,5	24,1%	8,3%	1.539,9	1.374,8	12,0%
Riva	443,6	412,6	472,6	7,5%	-6,1%	856,2	889,5	-3,7%
Unidades Contratadas	5.176	4.330	5.354	19,5%	-3,3%	9.506	9.581	-0,8%
Direcional	3.781	3.260	3.831	16,0%	-1,3%	7.041	6.695	5,2%
Riva	1.395	1.070	1.523	30,4%	-8,4%	2.465	2.886	-14,6%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	26%	23%	26%	3,0 p.p.	0,0 p.p.	40%	40%	0,0 p.p.
Direcional	26%	23%	26%	3,2 p.p.	-0,1 p.p.	39%	39%	0,0 p.p.
Riva	27%	24%	27%	2,7 p.p.	0,2 p.p.	41%	41%	0,7 p.p.
Outros Indicadores (R\$ milhões, exceto %)								
ROE Anualizado Ajustado ²	34%	30%	33%	29%	25%	24%	20%	20%
Dívida Líquida ³ (Caixa Líquido)	-137,5	257,4	-68,2	91,3	-153,0	66,1	-72,1	-88,8
Patrimônio Líquido	2.470,7	2.366,7	2.223,8	2.245,5	2.438,6	2.271,2	2.110,6	2.093,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-5,6%	10,9%	-3,1%	4,1%	-6,3%	2,9%	-3,4%	-4,2%
Geração de Caixa ⁴	394,9	-14,9	159,5	32,9	219,0	-57,0	-15,5	-51,1
Estoque (GVV 100%)	4.716,0	4.457,9	4.787,1	4.491,8	4.591,7	4.777,6	5.146,3	5.021,4
Landbank (GVV 100%)	49.901,3	46.253,3	46.239,9	43.238,9	39.678,3	37.282,6	36.301,4	35.769,6

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais", despesas de cessão de recebíveis e resultado de swap de ações, conforme o caso.

3 - Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

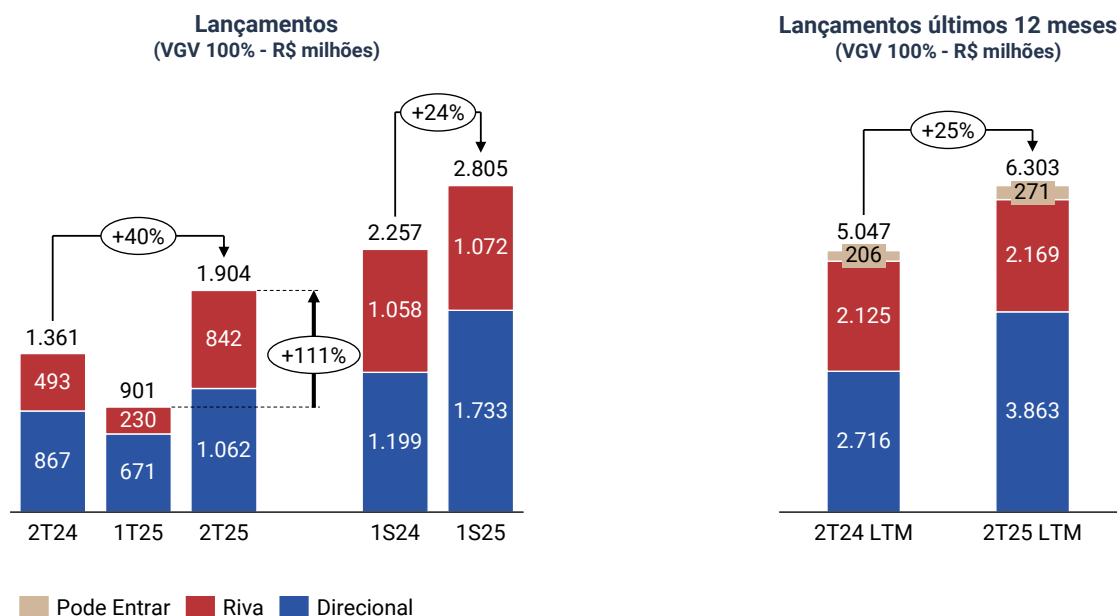
4 - Variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.



LANÇAMENTOS

No 2º trimestre de 2025 (2T25), o VGV lançado pelo Grupo Direcional foi de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 111% em relação ao 1T25 e de 40% quando comparado ao 2T24. Esse foi o maior patamar já lançado em um trimestre pela Companhia. Os produtos da marca Direcional tiveram representatividade de 56% do VGV lançado, e os projetos da Riva, de 44%.

Considerando o acumulado no 1º semestre do ano, os Lançamentos totalizaram R\$ 2,8 bilhões (R\$ 2,2 bilhões % Companhia). Em comparação com o mesmo período de 2024, houve crescimento de 24% no volume lançado. Dessa maneira, nos últimos 12 meses encerrados no 2T25 (2T25 LTM), o VGV lançado somou R\$ 6,3 bilhões (R\$ 5,0 bilhões % Companhia), 25% acima do que havia sido observado no 2T24 LTM.



Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado (VGV 100%)	1.903,9	901,2	1.360,7	111,3%	39,9%	2.805,1	2.257,2	24,3%
Direcional	1.062,0	671,5	867,2	58,2%	22,5%	1.733,5	1.199,5	44,5%
Riva	841,9	229,7	493,5	266,6%	70,6%	1.071,6	1.057,7	1,3%
VGV Lançado (% Companhia)	1.393,0	802,4	1.196,8	73,6%	16,4%	2.195,4	1.850,2	18,7%
Direcional	880,2	640,9	786,5	37,3%	11,9%	1.521,1	1.045,5	45,5%
Riva	512,8	161,5	410,2	217,6%	25,0%	674,3	804,7	-16,2%
Unidades Lançadas	5.096	3.424	4.187	48,8%	21,7%	8.520	6.425	32,6%
Direcional	3.661	2.897	3.343	26,4%	9,5%	6.558	4.261	53,9%
Riva	1.435	527	844	172,3%	70,0%	1.962	2.164	-9,3%
% Companhia Médio	73,2%	89,0%	88,0%	-16 p.p.	-15 p.p.	78,3%	82,0%	-4 p.p.

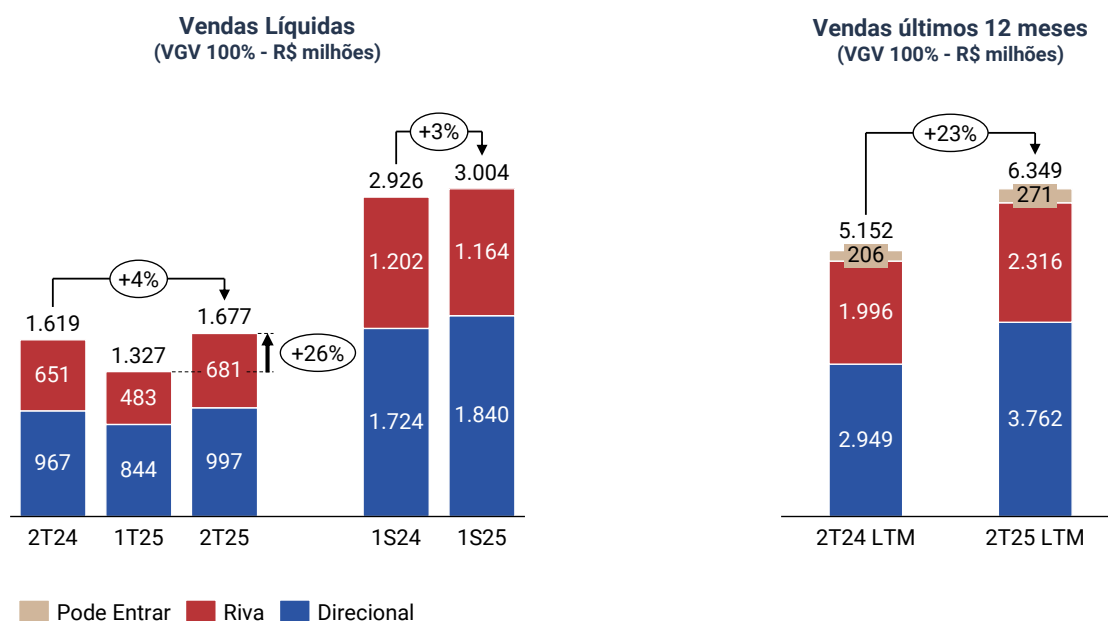


VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Líquidas do trimestre atingiram R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia). Esse desempenho marcou um crescimento de 26% sobre o trimestre anterior e de 4% sobre o mesmo trimestre de 2024. No período, os produtos da marca Direcional representaram 59% do *mix* de vendas, enquanto os produtos Riva responderam por 41%.

No 1S25, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 3,0 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia), ficando 3% acima do registrado no 1S24. Assim, o VGV líquido contratado nos últimos 12 meses foi de R\$ 6,3 bilhões (R\$ 5,0 bilhões % Companhia), correspondendo a um crescimento de 23% em relação ao 2T24 LTM.

Vale ressaltar que parte das vendas foi originada a partir de projetos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. A receita proveniente dessas vendas, portanto, não é consolidada diretamente na receita contábil da Companhia. Com isso, 81% das Vendas Líquidas do trimestre são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 19% impactam o resultado através da linha de Equivalência Patrimonial, considerando o percentual detido pelo Grupo Direcional em cada uma dessas SPEs.

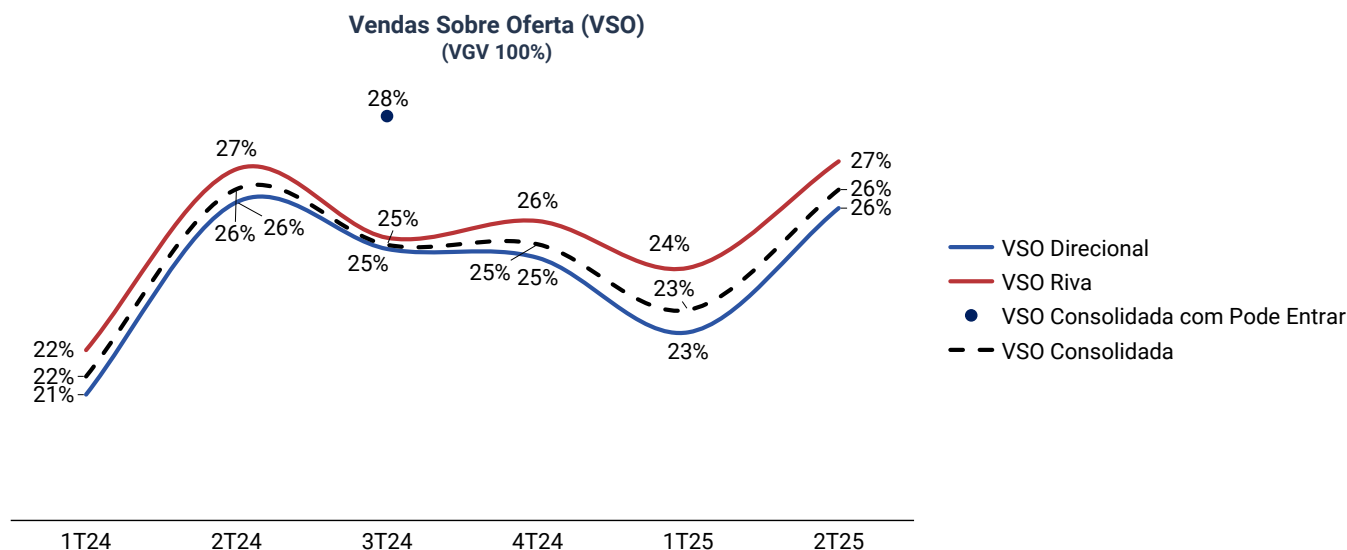


Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.677,3	1.326,5	1.618,8	26,4%	3,6%	3.003,8	2.926,4	2,6%
Direcional	996,5	843,8	967,3	18,1%	3,0%	1.840,3	1.724,3	6,7%
Riva	680,8	482,7	651,5	41,0%	4,5%	1.163,5	1.202,2	-3,2%
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.296,4	1.099,8	1.260,1	17,9%	2,9%	2.396,2	2.264,3	5,8%
Direcional	852,8	687,2	787,5	24,1%	8,3%	1.539,9	1.374,8	12,0%
Riva	443,6	412,6	472,6	7,5%	-6,1%	856,2	889,5	-3,7%
Unidades Contratadas	5.176	4.330	5.354	19,5%	-3,3%	9.506	9.581	-0,8%
Direcional	3.781	3.260	3.831	16,0%	-1,3%	7.041	6.695	5,2%
Riva	1.395	1.070	1.523	30,4%	-8,4%	2.465	2.886	-14,6%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	26%	23%	26%	3,0 p.p.	0,0 p.p.	40%	40%	0,0 p.p.
Direcional	26%	23%	26%	3,2 p.p.	-0,1 p.p.	39%	39%	0,0 p.p.
Riva	27%	24%	27%	2,7 p.p.	0,2 p.p.	41%	41%	0,7 p.p.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – alcançou 26% no 2T25, um aumento de 300 bps em comparação à VSO do 1T25, e em linha com o indicador registrado no 2T24.

A VSO dos projetos da Direcional foi de 26% no trimestre, um incremento de 320 bps sobre o trimestre anterior. Por sua vez, a VSO da Riva atingiu 27% no período, acelerando 270 bps em relação ao que havia sido observado no 1T25.

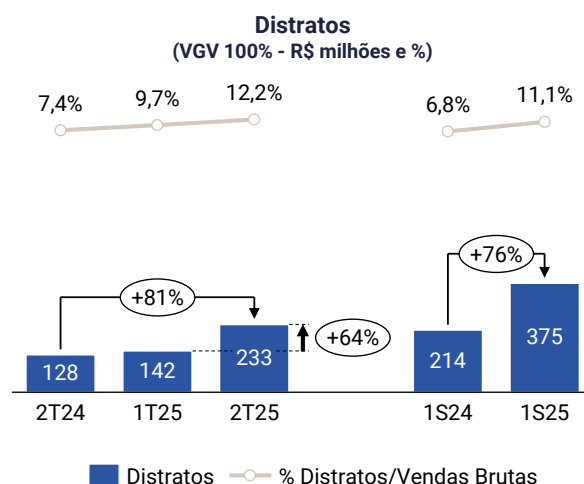


Distratos

No segundo trimestre de 2025, o VGV distratado totalizou R\$ 233 milhões (R\$ 177 milhões % Companhia). Com isso, o índice de Distratos sobre o VGV bruto contratado foi de 12,2% no trimestre.

No 1S25, os Distratos somaram R\$ 375 milhões (R\$ 288 milhões % Companhia), refletindo um índice de cancelamento de 11,1% sobre o total de Vendas Brutas no período.

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no período:



Distratos ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (VGV 100%)	-233,0	-142,1	-128,4	63,9%	81,4%	-375,1	-213,7	75,5%
Vendas Brutas (VGV 100%)	1.910,3	1.468,6	1.747,2	30,1%	9,3%	3.378,9	3.140,2	7,6%
% Distratos / Vendas Brutas	12,2%	9,7%	7,4%	2,5 p.p.	4,8 p.p.	11,1%	6,8%	4,3 p.p.
Distratos (% Companhia)	-176,7	-111,2	-99,0	58,9%	78,4%	-287,9	-168,9	70,4%
Vendas Brutas (% Companhia)	1.473,1	1.211,0	1.359,1	21,6%	8,4%	2.684,1	2.433,2	10,3%
% Distratos / Vendas Brutas	12,0%	9,2%	7,3%	2,8 p.p.	4,7 p.p.	10,7%	6,9%	3,8 p.p.

1 - No VGV distratado, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.



ESTOQUE

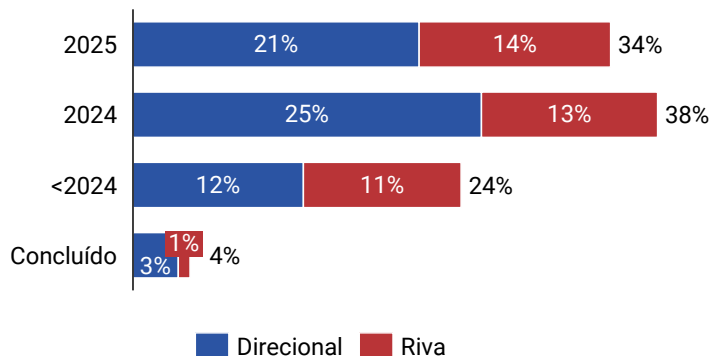
O VGV em Estoque do Grupo Direcional encerrou o 2T25 em R\$ 4,7 bilhões (R\$ 3,9 bilhões % Companhia), correspondendo a um total de 13,7 mil unidades. Cerca de 4% do VGV total em Estoque é referente a unidades concluídas.

A tabela a seguir apresenta o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

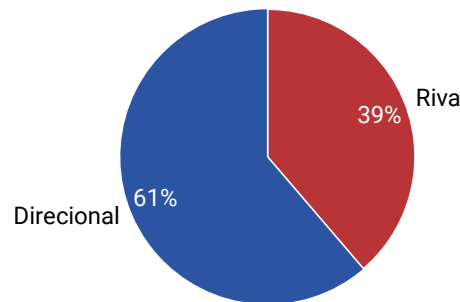
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total			VGV % Companhia		
	Direcional	Riva	Total	Direcional	Riva	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.735	1.787	4.522	2.424	1.303	3.726
% Total	58%	38%	96%	63%	34%	96%
Concluído (R\$ milhões)	154	40	194	107	28	135
% Total	3%	1%	4%	3%	1%	4%
Total (R\$ milhões)	2.889	1.827	4.716	2.531	1.331	3.862
% Total	61%	39%	100%	66%	34%	100%
Total Unidades	10.162	3.547	13.709	10.162	3.547	13.709
% Total Unidades	74%	26%	100%	74%	26%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **72% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2024**.

Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



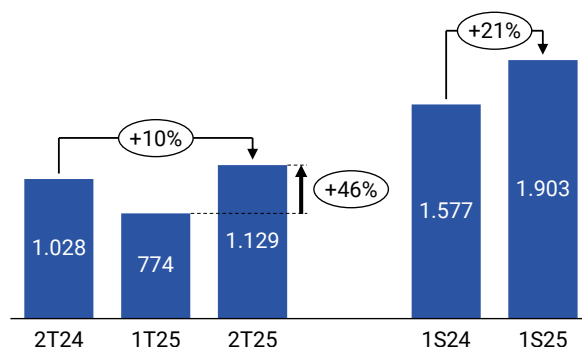
REPASSES

O Valor Geral de Vendas das unidades repassadas no 2T25 totalizou R\$ 1,1 bilhão, representando um crescimento de 46% em relação ao trimestre anterior e de 10% na comparação com o mesmo trimestre de 2024. Esse foi o maior volume de repasses já registrado pela Companhia em um único trimestre.

No 1S25, o VGV repassado atingiu R\$ 1,9 bilhão, o que equivale a um aumento de 21% em comparação aos R\$ 1,6 bilhão registrados no 1S24. O desempenho reflete a aceleração do ritmo de repasses, em linha com o crescimento operacional da Companhia.



Repasses
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

No 2T25, foram entregues 10 empreendimentos/etapas, perfazendo um total de 3.186 unidades. Desse total, 82% correspondem a produtos lançados sob a marca Direcional, voltada ao segmento de habitação popular, enquanto os 18% restantes referem-se à marca Riva, focada no público de médio padrão.

Considerando o 1º semestre de 2025, foram entregues 18 empreendimentos/etapas, somando 5.946 unidades. Deste volume, 62% referem-se à marca Direcional e 38% à marca Riva, refletindo o sólido posicionamento da Companhia em ambos os segmentos.

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 2T25, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 49,9 bilhões (R\$ 44,9 bilhões % Companhia), representando um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 218 mil unidades.

O custo médio de aquisição do *landbank* é de 12% do VGV potencial, com 87% sendo pagos via permuta, o que se traduz em um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2024	Aquisições 1S25	Lançamentos 1S25	Ajustes ¹	Terrenos 2T25	VGV % Cia. 2T25	Unidades
VGV Total	46.240	5.726	(2.805)	492	49.901	44.854	217.749

1 - Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 2T25, foram adquiridos 24 terrenos, perfazendo um potencial de construção de cerca de 10,9 mil unidades e um VGV de R\$ 3,2 bilhões (R\$ 2,8 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 11% do VGV, com 79% do pagamento a ocorrer por meio de permuta.

Dessa maneira, o total adquirido no 1S25 somou um VGV potencial de R\$ 6,0 bilhões (R\$ 5,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 13%, sendo que 87% do pagamento se dará via permuta.

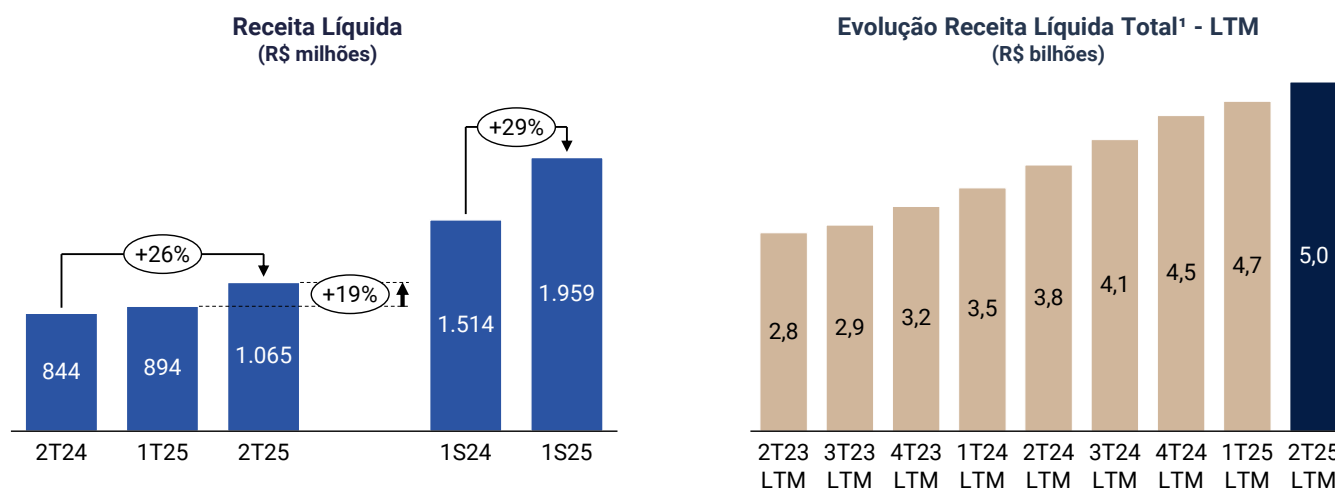


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

No 2T25, o Grupo Direcional superou pela primeira vez em sua história o patamar de R\$ 1 bilhão de Receita Líquida em um trimestre, alcançando o montante de R\$ 1,1 bilhão. Dessa maneira, a Companhia mostrou um crescimento de 19% sobre o trimestre anterior e de 26% sobre o 2º trimestre de 2024. No 1º semestre de 2025, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,0 bilhões, 29% acima do que havia sido registrado no 1S24.

Considerando a Receita Líquida Total¹ – que inclui, além da receita contábil, também os valores reconhecidos em SPEs controladas em conjunto ou não controladas (cujo impacto contábil se dá efetivamente no Resultado de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de receita) –, o montante consolidado atingiu R\$ 1,4 bilhão no 2T25, refletindo uma expansão de 22% em relação ao 1T25 e de 24% na comparação com o 2T24. No 1S25, a Receita Líquida Total foi de R\$ 2,6 bilhões, um crescimento de 23% sobre o 1S24. Nos últimos 12 meses (2T25 LTM), o indicador totalizou R\$ 5,0 bilhões.



A tabela abaixo apresenta a composição da Receita Líquida Total¹, segregada entre a Receita Líquida contábil e a receita apurada nas SPEs não consolidadas pela Companhia.

Receita Líquida Total (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total¹	1.406,1	1.150,4	1.134,7	22,2%	23,9%	2.556,5	2.081,4	22,8%
Receita Líquida	1.065,2	894,1	844,2	19,1%	26,2%	1.959,3	1.513,7	29,4%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	340,9	256,3	290,5	33,0%	17,3%	597,2	567,7	5,2%

1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

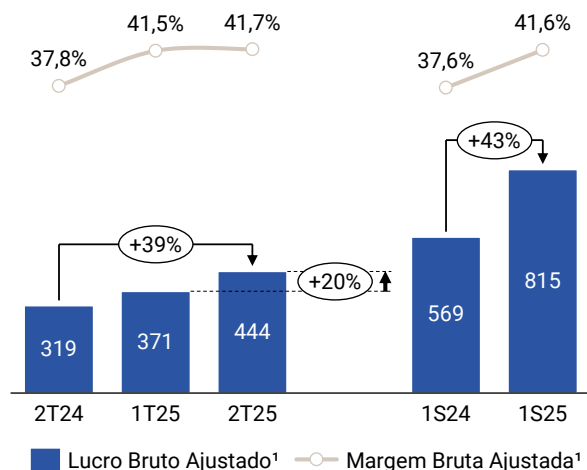
Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ da Companhia alcançou R\$ 444 milhões no 2T25, representando um crescimento de 20% sobre o 1T25 e de 39% frente ao 2T24. Esse desempenho impulsionou a Margem Bruta Ajustada¹ a atingir um novo recorde histórico, chegando a 41,7%, 20 bps acima do 1T25 e 390 bps acima do 2T24 – corroborando ainda mais a sólida eficiência operacional da Companhia em prol da adequada remuneração do capital de seus acionistas. Destaca-se a crescente evolução, trimestre após trimestre, tanto do Lucro Bruto quanto da Margem Bruta, conforme ilustrado nos gráficos abaixo.

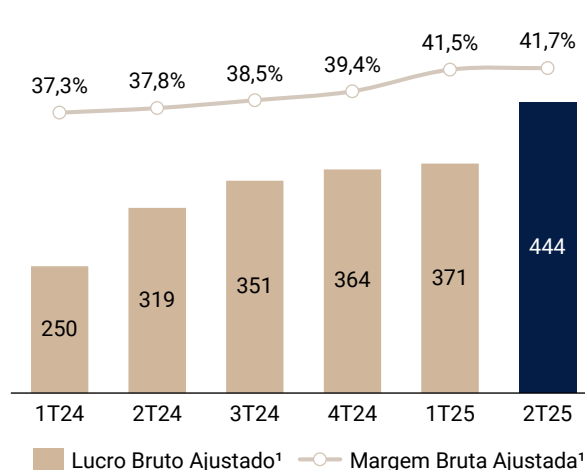
Com isso, no acumulado do ano até junho, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 815 milhões, refletindo um aumento de 43% frente ao mesmo período de 2024. A Margem Bruta Ajustada¹ foi de 41,6%, um crescimento de 400 bps no período comparativo.



Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Evolução da Margem Bruta Ajustada¹
(R\$ milhões e %)



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	414,2	345,3	302,6	20,0%	36,9%	759,5	543,2	39,8%
(+) Juros Capitalizados	29,6	25,9	16,2	14,2%	82,6%	55,6	25,5	118,0%
Lucro Bruto Ajustado ¹	443,9	371,2	318,9	19,6%	39,2%	815,1	568,7	43,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	41,7%	41,5%	37,8%	0,2 p.p.	3,9 p.p.	41,6%	37,6%	4,0 p.p.

1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

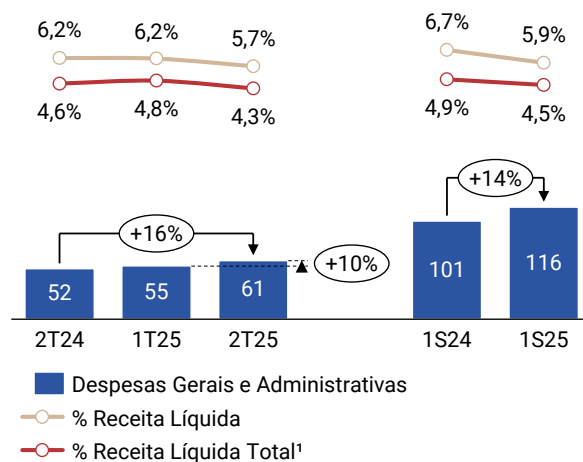
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) totalizaram R\$ 61 milhões no 2T25, um incremento nominal de 10% em relação ao 1T25 e de 16% sobre o 2T24. No entanto, dado o maior crescimento da receita, a representatividade do G&A sobre a Receita Líquida apresentou diluição de 50 bps em relação ao 1T25 e ao 2T24.

Quando considerada a Receita Líquida Total¹ – que inclui a receita de projetos que não são consolidados na receita contábil da Companhia – a representatividade do G&A também mostrou diluição de 50 bps em relação ao 1T25, chegando a 4,3% sobre a Receita Líquida Total¹. Em comparação ao 2T24, a redução foi de 30 bps.

No 1S25, o G&A somou R\$ 116 milhões, um aumento de 14% sobre o 1S24. Ainda assim, a linha apresentou diluição tanto sobre a Receita Líquida (redução de 80 bps), quanto sobre a Receita Líquida Total¹ (queda de 40 bps).

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)
(R\$ milhões e %)



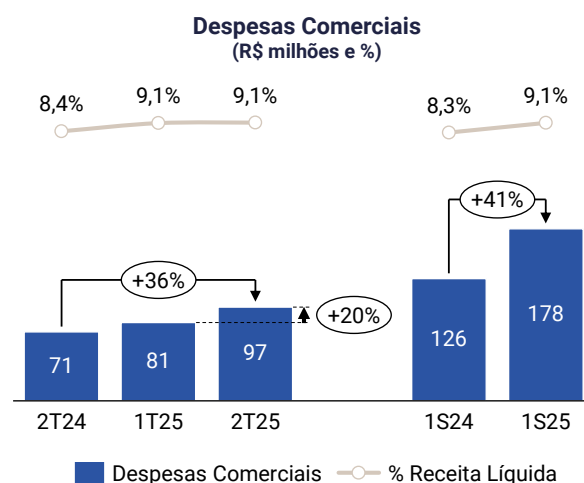
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

No 2T25, as Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por gastos com comissões, marketing e manutenção de pontos de venda – totalizaram R\$ 97 milhões. O montante representa um crescimento nominal de 20% em relação ao 1T25, acompanhando o maior volume de lançamentos, vendas e receita no período. Desse modo, as Despesas Comerciais corresponderam a 9,1% da Receita Líquida no trimestre, em linha com o que havia sido observado no trimestre anterior.

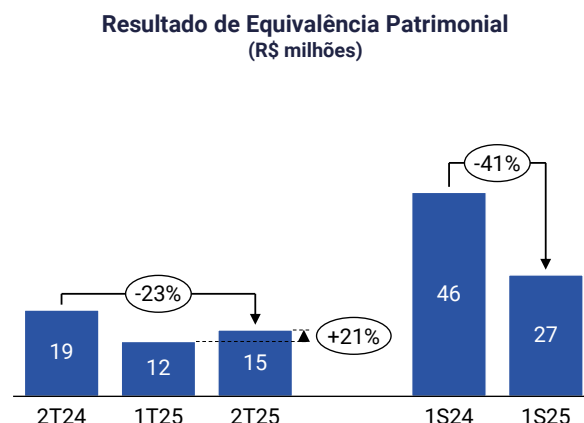
No acumulado do ano até junho, as Despesas Comerciais somaram R\$ 178 milhões, 41% acima do que havia sido registrado no 1S24. Com isso, a linha teve uma representatividade de 9,1% sobre a Receita Líquida do período.



Resultado de Equivalência Patrimonial

O Resultado de Equivalência Patrimonial foi de R\$ 15 milhões no 2T25, refletindo um aumento de 21% na comparação com o 1T25 e uma redução de 23% sobre o 2T24. No 1S25, o Resultado de Equivalência Patrimonial somou R\$ 27 milhões, 41% a menos que no mesmo período de 2024.

Essa queda decorre da já esperada menor representatividade no *mix* de vendas de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia – isto é, SPEs que são controladas em conjunto com parceiros ou que não são controladas pela Direcional e que, sob a ótica contábil, não impactam diretamente a Receita Líquida, mas sim o Resultado de Equivalência Patrimonial, de acordo com a participação societária detida em cada SPE.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 2T25, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais registrou um resultado líquido negativo de R\$ 47 milhões. Os principais impactos nessa conta decorreram, sobretudo, de: (i) constituições e reversões de provisões, que resultaram em um efeito líquido negativo de R\$ 21 milhões (versus R\$ 19 milhões no 1T25); e (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, somando R\$ 12 milhões (versus R\$ 11 milhões no 1T25).

Com isso, considerando o acumulado do 1º semestre de 2025, as Outras Receitas e Despesas Operacionais totalizaram um valor líquido negativo de R\$ 72 milhões, correspondendo a, aproximadamente, 3,7% da Receita Líquida do período.

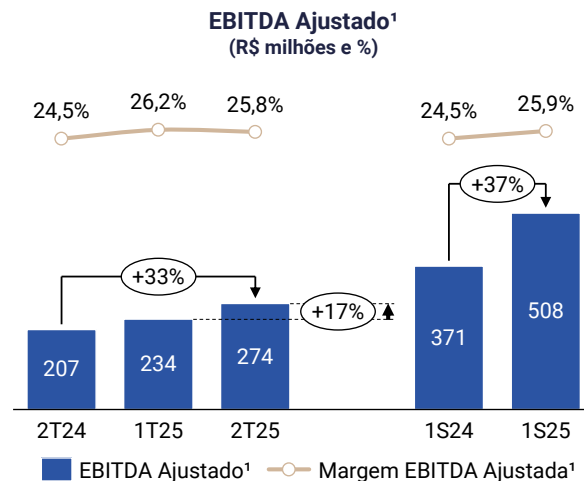


EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ do 2T25 atingiu R\$ 274 milhões, o que representou um crescimento de 17% em relação ao 1T25 e de 33% na comparação com o 2T24. A Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 25,8% no trimestre. Nesse caso, o ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, quando houver.

No 1S25, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 508 milhões, crescendo 37% quando comparado ao 1S24. A Margem EBITDA Ajustada¹ do período alcançou 25,9%, um incremento de 150 bps em relação ao registrado no 1S24.

A tabela a seguir apresenta a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹ e as respectivas margens:



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	183,7	164,5	146,2	11,7%	25,7%	348,3	296,5	17,5%
(+) Depreciação e amortização	19,7	18,0	18,6	9,5%	5,9%	37,7	34,8	8,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	22,5	21,1	14,9	6,8%	51,3%	43,6	27,3	59,7%
(+) Participação dos acionistas minoritários	36,9	26,9	23,7	37,0%	55,4%	63,8	42,5	50,4%
(+/-) Resultado financeiro	(18,2)	(16,1)	(3,5)	12,8%	418,2%	(34,3)	(26,7)	28,3%
EBITDA	244,7	214,5	199,9	14,1%	22,4%	459,2	374,3	22,7%
Margem EBITDA	23,0%	24,0%	23,7%	-1 p.p.	-1 p.p.	23,4%	24,7%	-1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	29,6	25,9	16,2	14,2%	82,6%	55,6	25,5	118,0%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-	(6,6)	(9,3)	-100,0%	-100,0%	(6,6)	(28,4)	-76,8%
EBITDA Ajustado¹	274,4	233,8	206,9	17,3%	32,6%	508,2	371,4	36,8%
Margem EBITDA Ajustada¹	25,8%	26,2%	24,5%	0 p.p.	1 p.p.	25,9%	24,5%	1 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro apurado no trimestre foi positivo em R\$ 18 milhões. O desempenho da linha foi influenciado, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) resultado líquido positivo de R\$ 24 milhões em função da receita proveniente de aplicações financeiras, das despesas com juros e tarifas bancárias e das despesas ligadas à correção do passivo do cessão; (ii) resultado recorrente positivo de R\$ 17 milhões advindo de atualizações monetárias e juros contratuais, majoritariamente atrelados a contas a receber de clientes; (iii) resultado negativo de R\$ 6 milhões relacionado aos instrumentos derivativos mantidos para proteção de flutuações de taxas de juros; e (iv) despesas com venda de carteira no montante aproximado de R\$ 4 milhões.

Com isso, no acumulado do ano até junho, o Resultado Financeiro totalizou um montante líquido positivo de R\$ 34 milhões.



Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários")

O lucro atribuído a sócios minoritários em SPEs e SCPs somou R\$ 37 milhões no 2T25, o que representa um acréscimo de 37% em relação ao trimestre anterior. No 1º semestre do ano, o resultado destinado aos minoritários totalizou R\$ 64 milhões.

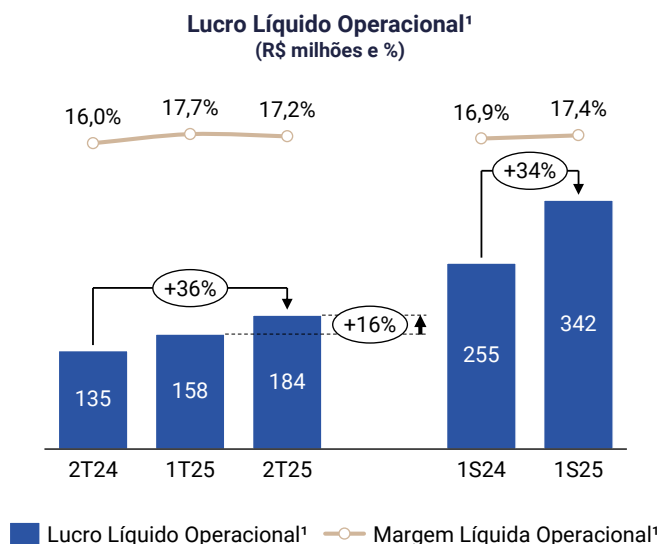
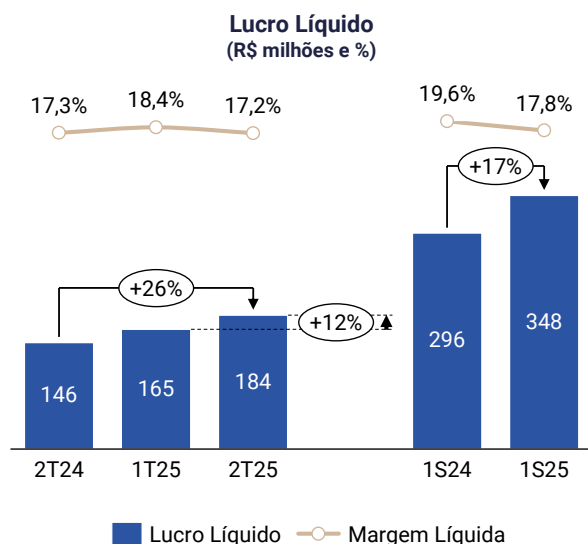
É válido observar que, durante o 2T25, houve a entrada de um novo sócio, com 9,98% de participação no capital da Riva, conforme amplamente divulgado ao mercado, via Fatos Relevantes publicados em 13 de maio e em 02 de junho de 2025. A despeito disso, a Companhia ressalta que seu *pipeline* de produtos vem contando com uma parcela cada vez maior de projetos em que não há participação de sócios minoritários.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do Grupo Direcional atingiu seu maior patamar trimestral no 2T25, alcançando R\$ 184 milhões. Esse resultado marca um crescimento de 12% em relação ao trimestre anterior e de 26% em relação mesmo trimestre de 2024. A Margem Líquida do trimestre foi de 17,2%. No 1S25, o Lucro Líquido totalizou R\$ 348 milhões, representando um crescimento de 17% na comparação com o 1S24, com uma Margem Líquida de 17,8%.

É relevante notar que, apesar de não ter havido efeito não recorrente no trimestre, levando em consideração o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia, o crescimento sobre o 1T25 foi de 16%, enquanto sobre o 2T24, houve crescimento de 36%. O ROE Anualizado Ajustado¹ também registrou recorde histórico, atingindo 34%.

O Lucro Líquido Operacional¹ do semestre somou R\$ 342 milhões, 34% acima do indicador observado no 1S24. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,4%, um ganho de 50 bps no período.



A tabela a seguir mostra o Lucro Líquido do período, bem como a recomposição do Lucro Líquido Operacional¹:

Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	184	165	146	11,7%	25,7%	348	296	17,5%
(+/-) Resultado com swap de ações	-	-	-2	n/a	-100%	-	-13	-100%
(+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis	-	-	-	n/a	n/a	-	-	n/a
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-	-7	-9	-100%	-100%	-7	-28	-77%
Lucro Líquido Operacional ¹	184	158	135	16,3%	36,0%	342	255	33,9%
Margem Líquida Operacional ¹	17,2%	17,7%	16,0%	0 p.p.	1 p.p.	17,4%	16,9%	1 p.p.

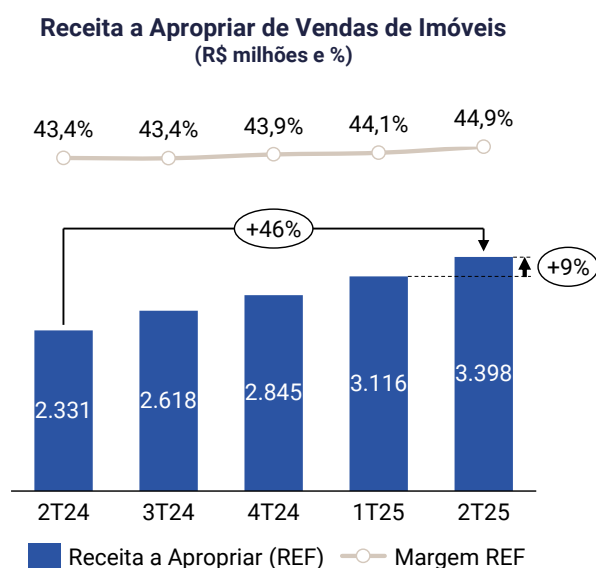
1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado não recorrente alocado na rubrica “Outras Receitas e Despesas Operacionais”, despesas de cessão de recebíveis e resultado de swap de ações, conforme o caso.



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

Ao final do 2T25, o saldo da Receita a Apropriar (REF) referente ao segmento de vendas de imóveis somou R\$ 3,4 bilhões, representando um crescimento de 9% frente ao 1T25 e de 46% na comparação com o 2T24. Esse avanço expressivo reflete a forte performance comercial registrada pela Companhia nos períodos recentes, evidenciando o crescimento já contratado da Receita Líquida a ser apropriada ao longo dos próximos trimestres, conforme a evolução física das obras.

A Margem REF alcançou 44,9%, um crescimento de 80 bps em relação à margem que havia sido registrada no encerramento do 1T25, e de 150 bps em relação ao indicador apurado no final do 2T24. O resultado reafirma a resiliência da rentabilidade do Grupo Direcional, sustentada por uma estratégia consistente de execução e disciplina operacional.



A tabela a seguir apresenta maior detalhamento do Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis:

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	3.398,1	3.116,2	2.331,3	9,0%	45,8%
Custo a Incurrir	-1.873,5	-1.742,4	-1.319,2	7,5%	42,0%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.524,6	1.373,7	1.012,2	11,0%	50,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	44,9%	44,1%	43,4%	0,8 p.p.	1,5 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

Ao final do 2º trimestre de 2025, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras alcançou R\$ 2,1 bilhão, o que representa um acréscimo de 30% em comparação ao 1T25. Vale ressaltar que parte desse incremento deveu-se ao montante referente à entrada de um novo sócio no capital da Riva, conforme amplamente divulgado ao mercado.

A posição de caixa endossa o compromisso da Companhia com a manutenção de um perfil de liquidez sólido e alinhado a uma estratégia conservadora de estrutura de capital, permitindo o crescimento operacional e a geração de valor aos acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.251,7	838,0	649,7	49,4%	92,6%
Aplicações Financeiras	872,9	791,5	772,3	10,3%	13,0%
Total	2.124,6	1.629,5	1.422,0	30,4%	49,4%

Contas a Receber

O saldo contábil da linha de Contas a Receber¹ atingiu R\$ 2,4 bilhões ao final do 2T25. É importante mencionar que o Grupo Direcional realiza, de maneira estratégica, operações estruturadas de cessão de recebíveis imobiliários, com a única finalidade de buscar a contínua eficiência na gestão do capital de giro. Esses ativos, embora cedidos, permanecem registrados na rubrica de Contas a Receber, tendo como contrapartida a constituição de uma conta passiva conhecida como Passivo de Cessão.

Considerando o valor líquido de Contas a Receber, ou seja, descontando o referido passivo, observa-se um montante equivalente a R\$ 1,5 bilhão. Com base nesse valor e na Receita Líquida referente a vendas de imóveis, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 128 dias, o que representou uma redução de 15 dias frente ao indicador observado ao final do 1T25.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (a)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	2.362,2	2.065,7	1.425,3	14,4%	65,7%
Prestação de Serviços	17,3	16,4	16,4	5,5%	5,1%
Venda de Terreno	5,2	11,4	5,5	-54,9%	-6,6%
Total	2.384,7	2.093,5	1.447,2	13,9%	64,8%
Parcela Circulante	1.280,5	1.106,0	789,2	15,8%	62,3%
Parcela Não-Circulante	1.104,1	987,4	658,0	11,8%	67,8%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	2.362,2	2.065,7	1.425,3	14,4%	65,7%
Passivo de Cessão	877,1	671,1	437,4	30,7%	100,5%
Contas a Receber líquido de Passivo de Cessão	1.485,2	1.394,6	987,8	6,5%	50,3%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	1.045,7	878,6	826,6	19,0%	26,5%
Dias de Contas a Receber ²	128	143	108	-10,5%	18,8%

1 - O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (*Percentage of Completion*), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

2 - Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis, líquido de Passivo de Cessão, sobre Receita Líquida com Venda de Imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

É importante evidenciar que, pelas regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Sendo assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Diante disso, o saldo total de Contas a Receber da Companhia ao final do 2T25 era de R\$ 5,8 bilhões.



Desse total, os recebíveis relacionados às operações de financiamento direto ao cliente – seja por meio de tabela direta (em que a Companhia financia integralmente o valor do imóvel ao comprador) ou via crédito pró-soluto (ou seja, quando se considera apenas a parcela não financiada por instituições financeiras) – totalizaram R\$ 2,3 bilhões ao final do 2T25. A tabela abaixo detalha essa carteira gerencial, levando em consideração apenas os recebíveis referentes às SPEs que são consolidadas no balanço da Companhia:

Composição da Carteira Gerencial (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	1.534	1.396	826	10%	86%
Pré-chaves	471	438	297	7%	59%
Pós-chaves	1.063	958	529	11%	101%
Pró-Soluto	763	689	535	11%	43%
Pré-chaves	237	210	168	13%	41%
Pós-chaves	526	478	367	10%	43%
Carteira Total	2.298	2.085	1.361	10%	69%

Por fim, destaca-se que, ao término do 2T25, o saldo do Passivo de Cessão consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 877 milhões. Desse montante, R\$ 668 milhões referem-se a cessão de recebíveis cujos créditos contam com a garantia do imóvel, sendo que, após a conclusão das obras e a formalização da alienação fiduciária, a Companhia não mantém qualquer coobrigação em relação aos créditos. Por sua vez, os recebíveis em caráter pró-soluto totalizaram R\$ 166 milhões no encerramento do período.

Vale ressaltar que, em determinadas operações, há investimentos realizados pela própria Companhia na forma de cotas subordinadas, as quais são contabilizadas no Ativo Não Circulante. No fim do 2T25, o saldo das cotas subordinadas era de R\$ 150 milhões, resultando, assim, em uma exposição líquida em Passivo de Cessão de R\$ 727 milhões. É muito importante frisar que essa subordinação se dá no âmbito de operações de cessão de recebíveis cujos créditos contam com garantia real, por meio de alienação fiduciária das unidades imobiliárias em favor do credor.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 2,0 bilhões ao final do 2T25, dos quais 88% referem-se a obrigações de longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 55 meses.

Levando em conta os saldos de (i) Empréstimos e Financiamentos; (ii) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras; e (iii) a posição dos contratos de *swaps* de juros a receber ou a pagar, a Companhia encerrou o trimestre com posição caixa líquido de R\$ 138 milhões. O índice de alavancagem, dado pela razão entre Dívida Líquida¹ (ou Caixa Líquido) e Patrimônio Líquido, foi de -4,9% ao final do trimestre. A Companhia segue empenhada em manter sua estrutura de capital em níveis bem equilibrados, prezando sempre por uma abordagem conservadora em relação à alavancagem financeira.

Nesse sentido, vale destacar também que, após o encerramento do trimestre, o Grupo Direcional concluiu com êxito mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com a captação total de R\$ 600 milhões. A operação foi estruturada em quatro séries, com vencimentos em 10 anos (1ª, 2ª e 3ª séries) e 15 anos (4ª série), contribuindo significativamente para o alongamento do perfil da dívida. Como resultado, o prazo médio ponderado do endividamento da Companhia foi ampliado para 71 meses – o mais longo entre os pares do setor. Informações mais detalhadas sobre a oferta podem ser consultadas na seção “Eventos Subsequentes”.

Abaixo, está a abertura do endividamento por modalidade e indexador ao final do 2T25, além do cronograma de amortização.

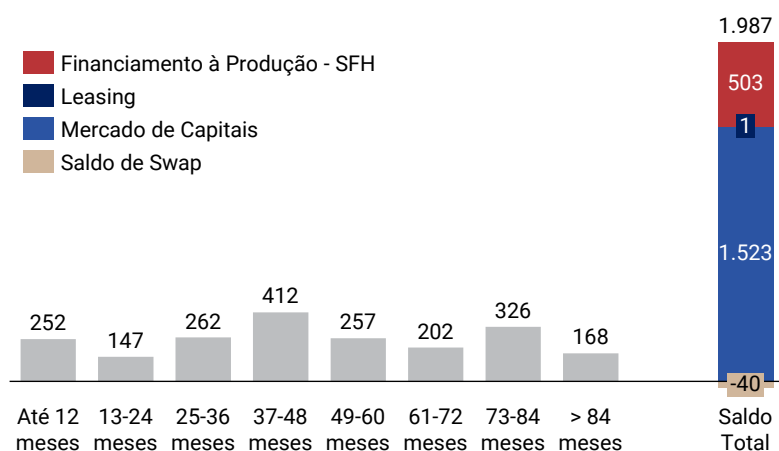


Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	2.026,9	1.894,1	1.337,5	7,0%	51,5%
CRI	1.523,0	1.482,5	983,0	2,7%	54,9%
Debêntures	0,0	0,0	101,6	0,0%	-100,0%
Financiamento à Produção	502,8	410,9	250,0	22,4%	101,1%
FINAME e Leasing	1,1	0,7	2,9	53,1%	-61,3%
Caixa e Equivalentes	2.124,6	1.629,5	1.422,0	30,4%	49,4%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos swaps	-97,7	264,6	-84,5	-136,9%	15,6%
Posição de contratos de swaps	39,8	7,2	68,5	454,7%	-41,8%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹	-137,5	257,4	-153,0	-153,4%	-10,1%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	-5,6%	10,9%	-6,3%	-16 p.p.	1 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	2.026,9	1.894,1	1.337,5	7,0%	51,5%
TR	502,8	410,9	250,0	22,4%	101,1%
IPCA ²	808,9	803,2	641,1	0,7%	26,2%
CDI	531,3	498,2	382,2	6,6%	39,0%
Prefixado ²	183,9	181,8	64,2	1,1%	186,4%

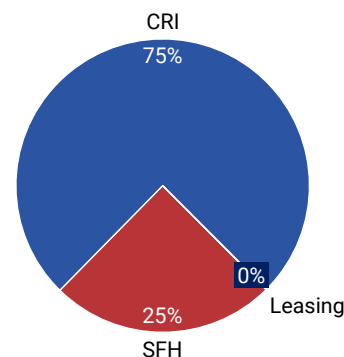
1 - Dívida Líquida (Caixa Líquido): Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - Para os títulos indexados ao IPCA e prefixados, foram contratados instrumentos de swap de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)



Geração de Caixa

No 2º trimestre de 2025, houve geração de caixa no montante de R\$ 395 milhões. Vale ressaltar que desse total, R\$ 251 milhões referem-se ao montante líquido recebido pela Companhia em razão da entrada de um novo sócio, com 9,98% de participação no capital da Riva, conforme Fato Relevante publicado em 02 de junho de 2025.

O montante total gerado no acumulado do ano até junho foi de R\$ 380 milhões. Com isso, dado o volume de caixa gerado no período, o Grupo Direcional encerrou o 2T25 com posição caixa líquida.

1 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.



DIVIDENDOS

Em consonância com o perfil da Companhia sempre voltado para o retorno de capital aos seus acionistas, o Conselho de Administração aprovou, no mês de junho, a distribuição de dividendos intermediários no valor de R\$ 2,00 por ação. Os proventos foram creditados aos investidores no dia 04 de julho de 2025 e totalizaram cerca de R\$ 347 milhões.

Dessa maneira, levando em consideração dividendos e recompras de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 2,1 bilhões em capital retornado desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

EVENTO SUBSEQUENTE - DESDOBRAMENTO DE AÇÕES

Em alinhamento às deliberações ocorridas em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 16 de junho de 2025, a Companhia convocou seus acionistas a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), para votar na proposta de desdobramento de suas ações, na proporção de 3 (três) ações ordinárias para cada 1 (uma) ação ordinária detida, sem modificação do valor do capital social da Direcional.

Diante disso, o desdobramento foi aprovado na AGE realizada em 08 de agosto de 2025 e, consequentemente, as ações da Companhia passaram a negociar ex-desdobramento no pregão do dia 11 de agosto de 2025. Nesse contexto, o acionista recebeu, para cada 1 (uma) ação originalmente detida, mais 2 (duas) ações, ficando, ao final, com 3 (três) ações ordinárias de emissão da Direcional.

A Companhia destaca que o objetivo do desdobramento concentrou-se em promover um aumento ainda maior da liquidez das ações, além de possibilitar um ajuste na cotação, de modo a tornar o preço por ação mais atrativo e acessível a um maior número de investidores.

EVENTO SUBSEQUENTE - CRI

Após o encerramento 2T25, a Direcional concluiu a liquidação de mais uma emissão de dívida no mercado de capitais. A oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Direcional, em conjunto com a sua subsidiária Riva, resultou em uma captação de R\$ 600 milhões, sendo R\$ 400 milhões destinados diretamente à Direcional e R\$ 200 milhões destinados à Riva.

A emissão, classificada com *rating* brAAA pela S&P Global Ratings, foi estruturada em quatro séries: a 1ª, a 2ª e a 3ª com vencimento em 10 anos, e a 4ª série com vencimentos em 15 anos. Essa operação permitiu à Companhia ampliar o prazo médio do endividamento para 71 meses – o mais longo entre os *players* do setor – reforçando sua estratégia de alongamento do perfil da dívida e otimizando sua estrutura de capital. Além disso, a emissão contribuiu para a contínua redução do custo de capital de terceiros, em alinhamento à disciplina da Direcional em manter uma gestão financeira eficiente e responsável.



Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3Cotação em 30/06/2025: R\$ 40,82¹**Número de Ações (Ex-Tesouraria):**
173 milhões¹**Valor de Mercado:**
R\$ 7,1 bilhões / US\$ 1,3 bilhões**Free Float:**
63%**Volume médio diário 2T25:**
2,0 milhões de ações
R\$ 73,5 milhões
9.728 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**Data: 12/08/2025 - Terça-feira
09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque**Dados para Conexão:**Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_d11a1a3AQQuSMSqGU1LpQgYouTube
<https://www.youtube.com/live/dN2kmm3ZMcE>**CONTATOS****Equipe de RI**
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512
ri@direcional.com.br
ri.direcional.com.br**Site Institucional**
www.direcional.com.br**Endereço**
Rua dos Otoni, 177 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

1 - Considera o preço da ação e o número de ações antes do desdobramento aprovado em 08/08/2025. Após o desdobramento, o número de ações da Companhia passou a ser de 520 milhões e a cotação de fechamento em 30/06/2025 representou R\$ 13,61.



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2025	31/12/2024	Δ %
Ativo circulante	5.250.822	4.571.386	15%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.124.580	1.615.181	32%
Contas a receber	1.280.505	992.821	29%
Estoques	1.497.527	1.643.111	-9%
Crédito com partes relacionadas	75.761	71.054	7%
Tributos a recuperar	46.453	37.062	25%
Contas a receber por alienação de investimentos	3.774	5.833	-35%
Outros créditos	222.222	206.324	8%
Ativo não circulante	6.316.036	5.496.020	15%
Aplicações financeiras	149.823	99.714	50%
Contas a receber	1.104.148	846.706	30%
Estoques	4.416.854	3.888.979	14%
Depósitos judiciais	23.959	21.555	11%
Tributos a recuperar	9.574	20.611	-54%
Contas a receber por alienação de investimentos	5.799	7.630	-24%
Outros créditos	175.633	143.513	22%
Investimentos	138.434	212.504	-35%
Imobilizado	252.372	220.762	14%
Intangível	39.440	34.046	16%
Total do ativo	11.566.858	10.067.406	15%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2025	31/12/2024	Δ %
Passivo circulante	1.791.260	1.508.358	19%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	252.391	202.562	25%
Passivo de cessão	204.067	169.847	20%
Fornecedores	140.235	128.837	9%
Fornecedores - Risco Sacado	12.571	7.576	66%
Obrigações trabalhistas	81.795	68.360	20%
Obrigações tributárias	58.918	55.567	6%
Financiamento por arrendamento	10.371	7.911	31%
Credores por imóveis compromissados	203.878	194.059	5%
Adiantamento de clientes	102.423	66.546	54%
Outras contas a pagar	185.879	184.636	1%
Dividendos a pagar	346.664	299.399	16%
Provisão para garantia	22.561	21.964	3%
Débitos com partes relacionadas	169.507	101.094	68%
Passivo não circulante	7.304.948	6.335.297	15%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.774.509	1.347.099	32%
Passivo de cessão	673.029	524.452	28%
Fornecedores	12.878	11.116	16%
Provisão para garantia	23.985	21.072	14%
Obrigações tributárias	47.551	28.523	67%
Financiamento por arrendamento	78.332	75.773	3%
Credores por imóveis compromissados	4.001.081	3.655.700	9%
Adiantamento de clientes	573.462	568.086	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	38.316	34.319	12%
Outras contas a pagar	81.805	69.157	18%
Patrimônio líquido	2.470.650	2.223.751	11%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-4.065	-9.536	-57%
Reservas de capital	185.540	185.178	0%
Ajuste de avaliação patrimonial	151.699	-31.759	-578%
Reservas de lucro	362.333	711.711	-49%
Lucro do período	348.258	-	-
	2.203.628	2.015.457	9%
Participação dos não controladores	267.022	208.294	28%
Total do passivo e patrimônio líquido	11.566.858	10.067.406	15%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ mil)	2T25 (a)	1T25 (b)	2T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S25 (d)	1S24 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	1.065.210	894.132	844.220	19,1%	26,2%	1.868.275	1.513.662	23,4%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-650.982	-548.851	-541.592	18,6%	20,2%	-1.199.833	-970.432	23,6%
Lucro bruto	414.228	345.281	302.628	20,0%	36,9%	668.442	543.230	23,0%
Despesas gerais e administrativas	-60.634	-55.133	-52.355	10,0%	15,8%	-115.767	-101.485	14,1%
Despesas comerciais	-96.860	-80.985	-71.239	19,6%	36,0%	-177.845	-126.304	40,8%
Resultado com equivalência patrimonial	14.911	12.368	19.423	20,6%	-23,2%	27.279	45.876	-40,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-46.633	-25.081	-17.150	85,9%	171,9%	-71.714	-21.798	229,0%
Receitas (despesas) operacionais	-189.216	-148.831	-121.321	27,1%	56,0%	-338.047	-203.711	65,9%
Despesas financeiras	-79.992	-61.290	-65.707	30,5%	21,7%	-141.282	-105.956	33,3%
Receitas financeiras	98.161	77.401	69.213	26,8%	41,8%	175.562	132.670	32,3%
Resultado financeiro	18.169	16.112	3.506	12,8%	418,2%	34.280	26.714	28,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	243.181	212.562	184.813	14,4%	31,6%	364.675	366.233	-0,4%
IR e CSLL - corrente e diferido	-22.538	-21.109	-14.901	6,8%	51,3%	-43.647	-27.324	59,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	220.643	191.453	169.912	15,2%	29,9%	321.028	338.909	-5,3%
Participantes em SCPs e SPEs	-36.901	-26.936	-23.743	37,0%	55,4%	-63.836	-42.456	50,4%
Lucro líquido do período	183.742	164.516	146.169	11,7%	25,7%	257.191	296.453	-13,2%
Margem Bruta	38,9%	38,6%	35,8%	0,3 p.p.	3,0 p.p.	35,8%	35,9%	-0,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	41,7%	41,5%	37,8%	0,2 p.p.	3,9 p.p.	38,8%	37,6%	1,2 p.p.
Margem Líquida	17,2%	18,4%	17,3%	-1,2 p.p.	-0,1 p.p.	13,8%	19,6%	-5,8 p.p.

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	455.742	366.233
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	37.748	34.777
Resultado de equivalência patrimonial	-27.279	-45.876
Receita de aplicações financeiras	-48.617	-36.168
Provisão para garantia	15.906	9.809
Juros sobre encargos e financiamentos	124.339	100.298
Hedge accounting - Valor justo	20.043	-26.388
Resultado com derivativos	-20.022	12.355
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	12.832	10.975
Resultado com permuta física	-24.582	-29.502
Alienação de investimentos	-13.596	-39.730
Amortização de Mais Valia	5.376	0
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-38	0
Baixa de arrendamentos	0	-2.898
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	14.965	19.939
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.733	2.855
Despesas com cessão de recebíveis	6.518	2.520
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	147	0
Correção passivo de cessão	31.979	6.617
Provisão para perdas de contas a receber	40.875	24.927
Provisão para plano de opções de ações	7.144	2.635
Provisão para participação nos Lucros	3.834	10.796
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-586.330	-489.568
Estoques	135.919	116.020
Créditos diversos	-31.843	-33.288
Partes relacionadas	-20.546	-8.111
Depósitos judiciais	-2.404	-2.935
Tributos a recuperar	1.646	-4.902
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-4.192	24.012
Obrigações trabalhistas	9.601	9.265
Obrigações tributárias	19.941	9.921
Credores por imóveis compromissados	-100.149	-81.585
Adiantamento de clientes	12.629	53.594
Contas a pagar	7.140	-12.972
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-8.835	-10.078
Partes relacionadas	68.413	13.169
Garantia de obra	-12.396	-10.934
Outros Passivos	21.410	0
Imposto de renda e contribuição social pagos	-37.999	-20.895
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	118.052	-25.113
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-5.527	-84.595
Dividendos recebidos	44.792	8.827
Alienação de investimentos	74.232	124.271
Aportes e Mútuos	8.643	19.490
Acréscimo do imobilizado	-36.485	-12.881
Acréscimo de intangível	-12.945	-25.124
Aplicações financeiras	-51.236	-97.100
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	21.474	-67.112
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	1	0
Dividendos pagos	-299.399	-81.165
Ingresso de Cessão de recebíveis	240.965	277.459
Pagamento de Cessão de recebíveis	-106.362	-36.333
Recompra de Ações	-11.274	0
Amortização do financiamento por arrendamento	-4.730	-4.441
Juros pagos sobre arrendamento	-413	0
Ingressos de empréstimos	709.604	212.909
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.545	-33
Amortizações dos empréstimos	-297.590	-189.198
Juros pagos	-73.477	-57.650
Dividendos pagos a sócios não controladores	-47.118	-24.877
Aumento (redução) de capital por não controladores	225.467	11.316
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	320.129	107.987
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	459.655	15.762
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	792.054	633.978
No final do período	1.251.709	649.740



GLOSSÁRIO

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 350 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPes objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

EBITDA Ajustado - EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

LTM - Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (*“Percentage of Completion - PoC”*), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Atual denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (anteriormente, Programa Casa Verde e Amarela).

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos.

VGV – Valor Geral de Vendas. Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado - Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. ("Direcional", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão. A Riva incorporada, subsidiária integral da Direcional, é responsável pela execução dos projetos de médio padrão. Para a execução dos empreendimentos, a Companhia opera por meio de controladas, controladas em conjunto e coligadas, sendo que a atuação está concentrada primordialmente nas regiões norte, nordeste, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 44 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, a Companhia desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Essas informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 11 de agosto de 2025.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas informações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 10 de março 2025 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1.798	1.366	165.407	151.536
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	867.614	454.619	1.086.302	640.518
Total	869.412	455.985	1.251.709	792.054

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira do tesouro (Títulos públicos)	578	15.362	578	15.362
Fundos de investimentos exclusivos (i)	350.894	423.727	357.795	428.750
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	134.330	78.435	514.498	379.015
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	116.443	44.221	149.823	99.714
Total	602.245	561.745	1.022.694	922.841
Circulante	485.802	517.524	872.871	823.127
Não Circulante	116.443	44.221	149.823	99.714

(i) Os fundos de investimentos exclusivos da Companhia possuem aplicações em letras financeiras (LF) e letras financeiras do tesouro (LFT), sendo que, por este motivo, as parcelas dos fundos referentes à estas aplicações estão sendo apresentadas como "Aplicações financeiras";

(ii) Os fundos de investimentos não exclusivos possuem aplicações em letras financeiras (LF), letras financeiras do tesouro (LFT), operações compromissadas, debêntures, CDBs, e outros títulos de investimentos, sendo que, por este motivo, todo o saldo aplicado nestes fundos está sendo apresentado como "Aplicações financeiras";

(iii) Cotas subordinadas de CRI. Vide maiores detalhes abaixo.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao certificado de depósito interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 103% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 30 de junho de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 108,89% do CDI (101,26% em 31 de dezembro de 2024).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI, conforme mencionado na nota 15.1, serão remuneradas com base no IPCA + 8,4586% a.a. (vencimento previsto para junho de 2037), IPCA+7,5953% a.a. (vencimento previsto para junho de 2036) e IPCA + 8,73 % a.a. (vencimento previsto para abril de 2037), podendo ser antecipado em caso de pré pagamento dos CRIs, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas sêniores para os cotistas subordinados.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	3.368	3.394	655.458	406.704
Unidades não concluídas	-	-	1.876.342	1.540.726
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	5.151	5.482
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(80.241)	(54.627)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(89.311)	(74.346)
	3.368	3.394	2.367.399	1.823.939
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	760	899	760	899
Intermediação imobiliária	48	-	2.964	1.871
Construção por empreitada	7.767	7.767	11.832	11.832
Outros serviços	1.646	885	1.698	986
	10.221	9.551	17.254	15.588
	13.589	12.945	2.384.653	1.839.527
Circulante	12.601	11.889	1.280.505	992.821
Não circulante	988	1.056	1.104.148	846.706

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 30 de junho de 2025 totalizam o montante de R\$488.046, sendo R\$279.893 referentes às unidades concluídas e R\$208.153 referentes às unidades não concluídas (R\$389.556 em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$207.134 referentes às unidades concluídas e R\$182.422 referentes às unidades não concluídas). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado do exercício.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2024	(-) Provisão	(+) Reversão por recebimentos e baixas	(-) Provisão por aquisição de investimentos	30/06/2025
Movimentação da PECLD	(54.627)	(30.519)	6.253	(1.348)	(80.241)
	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão por recebimentos e baixas	(-) Baixa alienação de investimentos	31/12/2024
Movimentação da PECLD	(36.057)	(35.108)	16.530	8	(54.627)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras intermediárias, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas informações

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

financeiras intermediárias .

Ajuste a valor presente

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,76% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IPCA. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se, elas são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e também há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente.

Cessão de carteira de crédito

A Companhia celebra, por meio de suas controladas e coligadas, instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. Abaixo destacamos as operações realizadas e que encontram-se com saldos em aberto:

Securitizadora	Data da Operação	Valor da cessão	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A (iii)	19/12/2023	110.246	-	602	54.389	61.210
True Securitizadora S.A (iv)	14/06/2024	300.000	-	-	247.260	262.836
True Securitizadora S.A (v)	20/09/2024	100.614	-	-	59.946	70.087
True Securitizadora S.A (vi)	12/11/2024	79.879	-	-	51.499	56.181
Opea Securitizadora S.A (vii)	05/12/2024	245.674	-	-	178.156	190.645
Virgo Companhia de Securitização (viii)	27/05/2025	283.000	-	-	243.043	-
			492	1.094	834.293	640.959

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$116.968. Em 30 de junho de 2025, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$100.789. Em 30 de junho de 2025, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$110.246. O saldo foi liquidado em 19 de maio de 2025. Houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (iv) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$300.000, recebido integralmente em junho. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (v) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$100.614,

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

- (vi) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$79.879, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vii) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Opea Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$245.674, recebido integralmente em dezembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (viii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$283.000, recebido integralmente em 06 de junho de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

“Aging list” do contas a receber

Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro 2024, as contas a receber de incorporação de imóveis apresentam os seguintes vencimentos (desconsiderando efeitos de AVP e PECLD):

Ativo circulante:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	522.676	331.596
de 3 a 6 meses	346.646	232.291
de 6 a 9 meses	191.172	193.885
de 9 meses a 1 ano	188.511	212.362
	1.249.005	970.134
Vencidos		
até 1 mês	12.318	19.737
de 1 a 2 meses	7.949	5.096
de 2 a 3 meses	6.484	4.858
de 3 a 4 meses	5.002	3.778
de 4 a 6 meses	8.891	6.039
Acima de 6 meses	73.494	47.585
	114.138	87.093
	1.363.143	1.057.227

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante:	30/06/2025	31/12/2024
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	533.395	382.339
Entre 2 e 3 anos	227.833	191.628
Entre 3 e 4 anos	119.735	96.671
Após 4 anos	310.099	240.635
	1.191.062	911.273
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	(80.241)	(54.627)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	(89.311)	(74.346)
Total contas a receber (incluindo circulante e não circulante)	2.384.653	1.839.527

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de quotas:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	(+) Correção	30/06/2025
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501
Contagem Mall S.A (iv)	10/12/2024	10,00%	5.833	-	(2.096)	38	3.775
Canário Engenharia Ltda.(v)	14/02/2025	20,00%	-	38.803	(38.803)	-	-
Direcional Engenharia S.A - SCP Pateo 06 (vi)	31/03/2025	100,00%	-	12.464	-	-	12.464
Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	08/05/2025	100,00%	-	982	-	-	982
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	20/05/2025	100,00%	-	1.689	-	-	1.689
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	20/05/2025	100,00%	-	3.008	-	-	3.008
Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	20/05/2025	100,00%	-	261	-	-	261
Total Controladora			6.334	57.207	(40.899)	38	22.680
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	-	5.297
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	(1.832)	-	-
Contagem Mall S.A (iv)	10/12/2024	10,00%	5.833	-	(2.096)	38	3.775
Canário Engenharia Ltda.(v)	14/02/2025	20,00%	-	38.803	(38.803)	-	-
Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (vii)	31/03/2025	50,00%	-	31.501	(31.501)	-	-
Total Consolidado			13.463	70.304	(74.232)	38	9.573
			Controladora		Consolidado		
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	
Circulante			22.179	5.833	3.774	5.833	
Não circulante			501	501	5.799	7.630	

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 30 de junho de 2025 é de R\$501.
- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, recebido em junho de 2025.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 30 de junho de 2025. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 10 de dezembro de 2024, a Direcional vendeu 10% de sua participação do Contagem Mall S.A para Ferroeste Industrial Ltda. e Bella Aliança Locações e Participações Ltda. (5,00% para cada) pelo valor total de R\$6.175. Em 30 de junho de 2025, o saldo a receber é de R\$3.775.
- (v) Em 14 de fevereiro de 2025, a Direcional vendeu 20% referente a sua participação na Canário Engenharia Ltda. para a Lago da Pedra S.A. por R\$38.803. O valor foi integralmente recebido em 18 de fevereiro de 2025. O saldo do investimento na data da venda era de R\$23.719, portanto, a operação gerou um ganho de R\$15.084.
- (vi) Em 31 de março de 2025, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas da SCP Pateo 6 para a Riva, pelo valor de R\$12.464, sendo esse o saldo a receber em 30 de junho de 2025.
- (vii) Em 31 de março de 2025, a Riva realizou a venda de 50% das quotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Eztec Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$31.501, quitado em 30 de abril de 2025. O saldo do investimento na data da venda era de R\$33.041, portanto, a operação gerou uma perda de R\$1.540.
- (viii) Em maio de 2025, a Direcional vendeu para a Riva as SPEs Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda, Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda, Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda e Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor total dessas operações é de R\$5.940, sendo esse o saldo a receber em 30 de junho de 2025. Essa operação foi registrada a valor patrimonial e não gerou ganho ou perda para a Companhia.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber por venda de imobilizado	16	16	72	258
Adiantamentos diversos (ii)	17.700	17.700	13.227	13.227
Créditos junto a cliente (i)	172.794	174.688	182.949	186.129
Derivativos a receber (iii)	53.185	25.320	53.185	25.320
Mútuos a receber	10.707	10.961	10.705	10.960
Despesas comerciais antecipadas	-	-	98.670	78.262
Débitos com cessão de recebíveis	1.430	2.138	2.021	2.386
Demais créditos	21.648	15.103	37.026	33.295
Total	277.480	245.926	397.855	349.837
Curto Prazo	173.881	142.177	222.222	206.324
Longo Prazo	103.599	103.749	175.633	143.513

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas (R\$173.200 no Consolidado) e também a juros de obra (R\$9.185 no Consolidado). Em dezembro de 2024 a Companhia realizou cessão de direitos creditórios no monte de R\$53.421 referente a taxas de ITBI e Registro, para o qual reconheceu passivo de cessão conforme NE15.1.

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

O saldo do Consolidado de ITBI e Registro apresentou os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	24.990	23.712
de 3 a 6 meses	22.667	22.319
de 6 a 9 meses	20.357	19.361
de 9 meses a 1 ano	18.415	17.487
Acima de 1 ano	81.186	80.988
	167.615	163.867
Vencidos		
até 1 mês	4.674	3.247
de 1 a 2 meses	2.570	2.329
de 2 a 3 meses	2.344	1.893
de 3 a 4 meses	2.048	1.697
de 4 a 6 meses	3.583	2.934
Acima de 6 meses	19.837	20.293
	35.056	32.393
	202.671	196.260
PECLD	(29.471)	(21.473)
ITBI e registro líquido de PECLD	173.200	174.787

No período findo em 30 de junho de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$7.998 (R\$12.678 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$29.471 em 30 de junho de 2025 (R\$21.473 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)
Juros de obra

O saldo de Juros de obra apresentou os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	6.376	5.875
de 3 a 6 meses	3.356	3.772
de 6 a 9 meses	2.539	3.022
de 9 meses a 1 ano	2.018	2.485
Acima de 1 ano	7.161	8.665
	21.450	23.819
Vencidos		
até 1 mês	2.826	2.843
de 1 a 2 meses	3.259	2.635
de 2 a 3 meses	2.169	2.532
de 3 a 4 meses	2.339	1.672
de 4 a 6 meses	4.166	3.771
Acima de 6 meses	38.455	29.096
	53.214	42.549
	74.664	66.368
PECLD	(65.479)	(55.631)
Juros de obra líquido de PECLD	9.185	10.737

No período findo em 30 de junho de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$9.582 (R\$20.946 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) sobre as parcelas de juros de obra, houve também aquisição de sociedades que possuíam saldo de PECLD no valor de R\$267. O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$65.479 em 30 de junho de 2025 (R\$55.631 em 31 de dezembro de 2024).

- (ii) Refere-se a saldo de adiantamento pela aquisição de lojas comerciais que se encontram em construção e serão transferidas para a Companhia quando concluídas.
- (iii) Refere-se a saldo de derivativos (Swap de taxa de juros) conforme nota explicativa 22.

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	4.005	2.798	92.815	91.467
Imóveis em construção	-	-	823.007	852.800
Terrenos a incorporar	16.420	7.914	4.998.559	4.587.823
	20.425	10.712	5.914.381	5.532.090
Circulante	4.005	2.798	1.497.527	1.643.111
Não circulante	16.420	7.914	4.416.854	3.888.979

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em junho de 2025 é de R\$4.402 (R\$4.255 em dezembro de 2024).

	31/12/2024	(+) Ajuste a Valor recuperável	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável	30/06/2025
Consolidado	(4.255)	(171)	24	(4.402)

O Grupo segrega os saldos de terrenos a incorporar entre circulante e não circulante de acordo com a expectativa de lançamento dos empreendimentos, sendo que aqueles classificados como ativo circulante possuem expectativa de lançamento nos próximos doze meses.

Para os empréstimos destinados à construção dos empreendimentos imobiliários, as respectivas unidades habitacionais para as quais os recursos dos financiamentos são destinados estão hipotecadas em nome do agente financeiro credor. O valor total em 30 de junho de 2025 é de R\$503.076 (R\$551.619 em 31 de dezembro de 2024). Para maiores detalhes, vide nota explicativa 9.1.

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de Financiamentos à Produção e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (em conjunto, denominados empréstimos e financiamentos) e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No período findo em 30 de junho de 2025, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$53.725 referentes aos empréstimos e financiamentos (R\$76.589 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos. Em 31 de dezembro de 2024 houve baixa de R\$2.707 devido a venda de participações societárias e não houve baixa até junho de 2025. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$24.989 (R\$26.837 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,80% em junho de 2025 (11,35% em 31 de dezembro de 2024). Em 30 de junho 2025 e em 31 de dezembro de 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	2.060	230	4.773	2.986
Conta corrente com empreendimentos (b)	915.818	792.405	70.988	68.068
	917.878	792.635	75.761	71.054

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	684	-	68.573	55.581
Conta corrente com empreendimentos (b)	138.255	116.229	100.934	45.513
	138.939	116.229	169.507	101.094

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: a Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações e não há incidência de juros.
- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas aos aportes de recursos para a construção dos empreendimentos sobre os quais não incide remuneração.

Para ambos os casos acima, a Companhia classifica os saldos como ativo e passivo circulante de acordo com as projeções futuras que, dentre outras considerações, levam em conta o histórico de realização dos saldos em até 12 meses.

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de junho 2025 foi pago o valor médio mensal de R\$180 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2025 e (ii) realizada em 2024.

	2025			
(i) Proposta para o exercício de 2025	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.900	200	5.100	7.200
Remuneração variável	3.600	-	3.900	7.500
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	9.800	9.800
	5.500	200	18.800	24.500
	2024			
(ii) Realizada no exercício de 2024	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.870	157	5.060	7.087
Remuneração variável	872	-	2.790	3.662
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	4.811	4.811
	2.742	157	12.661	15.560

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações para os quais os detalhes estão descritos na Nota 23. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

Abaixo é demonstrada a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho 2025:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Amortização de Mais-Valia em investimentos (-)	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (v)	30/06/2025
Riva Incorporadora S/A (i)	85,17%	696.076	-	(392.682)	159.133	-	-	185.164	-	647.691
Saquarema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	33.447	-	(1.343)	14.088	-	-	-	-	46.192
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	45.335	-	-	(85)	-	-	-	-	45.250
Pitangui Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	43.432	-	-	(33)	-	-	-	-	43.399
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	24.254	-	(4.188)	11.403	-	-	-	-	31.469
Imbau Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	16.861	-	-	10.747	-	-	-	-	27.608
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	20.857	-	-	6.725	-	-	-	-	27.582
Azurita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	27.407	-	-	(540)	-	-	-	-	26.867
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	950	24.000	-	(655)	-	-	-	-	24.295
Marataizes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	28.048	-	(7.399)	61	-	-	-	-	20.710
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.899	-	-	521	-	-	-	-	20.420
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	4.315	(198)	-	16.110	-	-	-	-	20.227
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	18.982	-	-	(1)	-	-	-	-	18.981
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	16.809	-	(9.551)	11.656	-	-	-	-	18.914
Santa Helena Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	19.228	-	-	(524)	-	-	-	-	18.704
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	6.504	-	-	10.742	-	-	-	-	17.246
Mangabeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	34.437	(24.000)	(1.029)	7.504	-	-	-	-	16.912
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.894	-	-	(2)	-	-	-	-	16.892
Novo Lino Empreendimentos imobiliarios Ltda	99,90%	11.728	-	(400)	5.478	-	-	-	-	16.806
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	15.403	-	-	(1)	-	-	-	-	15.402
Monte Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	14.093	-	(4.552)	5.613	-	-	-	-	15.154
Palmeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	13.993	-	-	204	-	-	-	-	14.197
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	13.109	-	(2.842)	3.699	-	-	-	-	13.966
Bella Serra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	8.853	-	(1.182)	6.242	-	-	-	-	13.913
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	100,00%	13.564	-	-	-	-	-	-	-	13.564
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	10.515	-	-	2.986	-	-	-	-	13.501
Munique Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	10.424	-	(1.147)	4.112	-	-	-	-	13.389
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	8.542	-	-	4.669	-	-	-	-	13.211
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,00%	9.093	-	(2.229)	6.216	-	-	-	-	13.080
Campos Sales Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	7.059	(4.004)	-	9.838	-	-	-	-	12.893
Juazeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	100,00%	11.175	-	-	-	-	-	-	-	11.175
Dream Participacoes Ltda	100,00%	6.490	-	-	4.102	-	-	-	-	10.592

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (v)	30/06/2025
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.862	-	-	(278)	-	-	-	-	10.584
CBR 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	6.622	-	-	2.995	(46)	-	-	-	9.571
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.277	-	-	3.367	-	-	-	-	8.644
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.846	-	-	(2.276)	-	-	-	-	8.570
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.667	-	(1.728)	2.592	-	-	-	-	8.531
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.275	-	(1.466)	542	-	-	-	-	8.351
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	9.384	-	-	(1.510)	-	-	-	-	7.874
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários LTDA	100,00%	6.553	-	(1.762)	2.801	-	-	-	-	7.592
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.935	-	-	415	-	-	-	-	7.350
Direcional Engenharia S.A. - SCP Pateo 6 (iv)	0,00%	-	12.464	-	-	-	(12.464)	-	-	-
Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	-	3.999	-	-	-	(3.999)	-	-	-
Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	-	261	-	-	-	(261)	-	-	-
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	2.571	-	(4.502)	3.621	-	(1.690)	-	-	-
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	-	(1)	-	-	-	8	-	(7)	-
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	100,00%	-	(263)	(1.336)	1.658	-	-	-	(59)	-
Outras controladas		251.518	(6.290)	(71.295)	79.647	-	-	-	19.006	272.586
Total Controladas:		1.555.286	5.968	(510.633)	393.582	(46)	(18.406)	185.164	18.940	1.629.855
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	22.115	-	(5.023)	5.990	-	-	-	-	23.082
Contagem Mall S.A.	25,00%	22.121	-	-	14	-	-	-	-	22.135
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.544	2.351	-	2.385	-	-	-	-	19.280
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	22.954	(7.508)	(1.995)	2.367	-	-	-	-	15.818
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (ii)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	-	-	6.948
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	4.173	(2.660)	-	1.433	-	-	-	-	2.946
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliários SPE Ltda	15,00%	3.184	-	(3.429)	1.951	-	-	-	-	1.706
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	2.006	(1.024)	(44)	110	-	-	-	-	1.048
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	10.310	(6.929)	(1.575)	(985)	-	-	-	-	821
Canario Engenharia Ltda. (iv)	0,00%	23.719	-	-	-	-	(23.719)	-	-	-
Outras coligadas e controladas em conjunto		12.105	5.200	(714)	754	(5.376)	-	-	512	12.481
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	(10.570)	(12.780)	14.019	(5.376)	(23.719)	-	512	106.265
Total Controladora		1.699.465	(4.602)	(523.413)	407.601	(5.422)	(42.125)	185.164	19.452	1.736.120
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	(10.570)	(12.780)	14.019	(5.376)	(23.719)	-	512	106.265
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)		68.325	15.585	(32.012)	13.260	-	(32.989)	-	-	32.169
Total Cosolidado		212.504	5.015	(44.792)	27.279	(5.376)	(56.708)	-	512	138.434

Notas Explicativas

**Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (i) Em 13 de maio de 2025, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a Riva Incorporadora S.A. ("Riva") formalizou o ingresso da Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("FII Riza") em seu quadro societário mediante aumento do seu capital social no montante de R\$265.012 por meio de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, resultando em uma aquisição de participação de 9,98% e, desta forma, a participação direta da Direcional reduziu de 94,62% para 85,17%. O valor correspondente a 9,98% de seu capital social votante, na data do investimento, é de R\$79.848. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações da operação descrita acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$185.164, em 30 de junho de 2025.

Desta forma, o valor de refere-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva devido ao aporte realizado pelo FII Riza.

- (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
- (iii) A Companhia recebeu 51% da sociedade, através de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/01/2025.
- (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade conforme Nota Explicativa 4.2.
- (v) Refere-se as movimentações de investimento das SPE's que possuem patrimônio líquido negativo. Ao final de cada período, o saldo referente à participação no patrimônio destas SPEs é reclassificado para o grupo de "Outras contas a pagar" conforme mencionado na NE 15. Adicionalmente, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, o resultado negativo de equivalência patrimonial destas SPEs foi de R\$12.122.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) [Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 30 junho de 2025:](#)

Balço Patrimonial - 30/06/2025							
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	85,17%	600.585	450.442	227.827	62.766	760.434	174.773
Saquarema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	62.710	20.932	12.926	24.477	46.239	14.102
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.601	128	2.448	30	45.251	(84)
Pitangui Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	32.617	31.276	497	844	(33)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	51.897	54.211	24.333	50.275	31.500	11.413
Imbau Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	21.442	17.273	11.033	74	27.608	10.747
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	25.208	4.110	1.737	-	27.581	6.725
Azurita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	27.104	55	(532)	797	26.894	(540)
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	2	33.649	9.356	-	24.295	(655)
Marataizes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	21.289	5.231	2.198	3.612	20.710	61
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.227	11.216	3	-	20.440	522
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	15.826	14.038	9.630	8	20.226	16.110
Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00%	1	178.498	762	158.756	18.981	(1)
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	54.865	40.092	23.786	52.238	18.933	11.668
Santa Helena Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	28.987	2.060	12.343	-	18.704	(524)
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	61.984	46.137	42.419	48.456	17.246	10.742
Mangabeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	58.909	73.828	96.605	19.203	16.929	7.511
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	82	18.162	1.331	4	16.909	(2)
Novo Lino Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	34.016	12.559	13.478	16.274	16.823	5.484
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	19	17.816	116	2.301	15.418	(1)
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	44.314	3.413	15.603	16.955	15.169	5.619
Palmeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	14.368	52	191	18	14.211	204
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	27.041	12.633	9.796	15.913	13.965	3.699
Bella Serra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	28.578	19.164	9.658	24.157	13.927	6.248
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	13.622	49	9	13.564	-
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	50.596	22.924	22.161	37.844	13.515	2.989
Munike Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	66.429	64.567	43.952	73.642	13.402	4.116
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	42.009	12.947	19.275	22.456	13.225	4.674
Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,00%	14.370	13.921	7.613	7.466	13.212	6.279
Campos Sales Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	29.399	2.432	15.190	3.748	12.893	9.839
Juazeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	13.682	1	2.145	363	11.175	-
Dream Participacoes Ltda	100,00%	5.423	17.224	12.055	-	10.592	4.102
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.456	870	109	633	10.584	(278)
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00%	42.341	17.133	30.035	14.125	15.314	4.990
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	349	9.635	1.340	-	8.644	3.367
Araguacema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	3.528	6.722	1.313	358	8.579	(2.278)
Bonfim Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	18.667	2.329	6.468	5.989	8.539	2.594
Itaquara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	9.615	4.753	3.126	2.882	8.360	543
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	3.082	24.109	17.923	1.394	7.874	(1.510)
Guilherminas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	29.875	8.505	5.656	25.131	7.593	2.802
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	162	7.196	-	-	7.358	416
Outras Controladas	-	2.980.497	5.157.849	1.586.358	5.504.564	1.047.424	418.572
TOTAL CONTROLADAS		4.556.535	6.455.055	2.333.091	6.197.415	2.481.084	745.005

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Ativo					Passivo	Resultado
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Coligadas e/ou controladas em conjunto							
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	300,00%	79.440	38.354	22.425	37.665	57.704	14.974
Contagem Mall S.A.	26,60%	35.157	46.418	2.474	195	78.906	55
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	52.552	15.401	28.296	1.096	38.561	4.770
Lago Da Pedra Participações S/A	10,00%	201.141	489.720	235.005	297.673	158.183	23.674
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	36.291	3.432	27.236	5.122	7.365	3.582
RI Quata Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	75,00%	19.257	57.127	35.815	29.195	11.374	13.009
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	300,00%	23.578	5.939	13.384	5.655	10.478	1.100
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	15.538	11.255	24.446	-	2.347	(2.813)
Outras Controladas em conjunto	-	816.309	639.269	482.310	520.881	452.387	114.971
CONTROLADAS EM CONJUNTO		1.279.470	1.334.907	874.776	897.482	842.119	173.322

Em 30 de junho 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 59,51% e 57,41%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Adições/Remensurações	371	59.306	86	-	610	724	68.745	-	129.842
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	12.608	261.501	3.882	779	10.908	11.409	121.660	230	422.977
Adições/Remensurações	19	31.723	90	4	709	972	7.429	-	40.946
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2025	12.627	293.224	3.972	783	11.617	12.381	129.089	230	463.923
Depreciação									
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Depreciação do exercício	(48)	(20.913)	(284)	-	(1.221)	(1.101)	(6.311)	-	(29.878)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	(12.034)	(192.495)	(3.388)	(779)	(8.470)	(8.194)	(40.587)	(225)	(266.172)
Depreciação do período	(27)	(15.928)	(139)	-	(717)	(498)	(3.447)	(1)	(20.757)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2025	(12.061)	(208.423)	(3.527)	(779)	(9.187)	(8.692)	(44.034)	(226)	(286.929)
Valor contábil									
Em 31/12/2024	574	69.006	494	-	2.438	3.215	81.073	5	156.805
Em 30/06/2025	566	84.801	445	4	2.430	3.689	85.055	4	176.994

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Adições/Remensurações	403	59.546	608	-	2.563	1.442	30.342	68.745	-	163.649
Baixas / venda SPE	(3.016)	(600)	(825)	(426)	(856)	(36)	(3.341)	-	(389)	(9.489)
Saldo em 31/12/2024	21.946	274.966	9.666	2.032	20.733	13.380	106.263	122.257	880	572.123
Adições/Remensurações	324	34.043	478	4	1.770	1.344	18.422	7.429	-	63.814
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2025	22.270	309.009	10.144	2.036	22.503	14.724	124.685	129.686	880	635.937
Depreciação										
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Depreciação do exercício	(418)	(24.516)	(588)	-	(2.276)	(1.410)	(17.096)	(6.363)	(6)	(52.673)
Baixas/Reversão	2.912	-	795	426	747	5	2.527	-	389	7.801
Saldo em 31/12/2024	(20.386)	(201.556)	(7.177)	(2.032)	(14.884)	(8.865)	(54.443)	(41.146)	(872)	(351.361)
Depreciação do período	(201)	(15.933)	(320)	-	(1.420)	(738)	(10.117)	(3.473)	(2)	(32.204)
Baixas/Reversão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2025	(20.587)	(217.489)	(7.497)	(2.032)	(16.304)	(9.603)	(64.560)	(44.619)	(874)	(383.565)
Valor contábil										
Em 31/12/2024	1.560	73.410	2.489	0	5.849	4.515	51.820	81.111	8	220.762
Em 31/03/2025	1.683	91.520	2.647	4	6.199	5.121	60.125	85.067	6	252.372

- (a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixados por desativação do mesmo.
- (b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida.
- (c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) O ativo de direito de uso da Companhia é composto por imóveis e veículos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia.

Em 9 de janeiro de 2024, a Companhia renovou o contrato de locação do imóvel onde sua sede está estabelecida, renovando o prazo de locação pelos próximos 20 anos. Dessa forma, a Companhia realizou a remensuração do contrato de acordo com as novas condições, prazo e valores ao direito de uso do imóvel aplicando os critérios estabelecidos no IFRS 16. Para mais informações, vide nota explicativa 9.2..

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 3 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de junho de 2025 é de R\$6.111 (R\$16.556 em 31 de dezembro de 2024). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

9.1. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.563.547	1.175.926	1.563.547	1.175.926
Financiamento à Produção (a)	-	-	502.752	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	-	339	1.113	1.207
Total da dívida	1.563.547	1.176.265	2.067.412	1.578.127
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(40.512)	(28.466)	(40.512)	(28.466)
Total dos custos com emissão / estruturação	(40.512)	(28.466)	(40.512)	(28.466)
Total geral	1.523.035	1.147.799	2.026.900	1.549.661
Circulante	247.113	184.526	252.391	202.562
Não circulante	1.275.922	963.273	1.774.509	1.347.099

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2025:

	Controladora					
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	370.270	87.688	20.043	(41.667)	(48.713)
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	339	-	5	-	(230)	(114)
Total da dívida	1.176.265	370.270	87.693	20.043	(41.897)	(48.827)
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(15.545)	3.499	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(15.545)	3.499	-	-	-
Total geral	1.147.799	354.725	91.192	20.043	(41.897)	(48.827)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado							
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	(+/-) Movimentações societárias (i)	30/06/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	370.270	87.688	20.043	(41.667)	(48.713)	-	1.563.547
Financiamento à Produção (a)	400.994	337.617	31.212	-	(254.227)	(24.557)	11.713	502.752
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	1.207	1.717	92	-	(1.696)	(207)	-	1.113
Total da dívida	1.578.127	709.604	118.992	20.043	(297.590)	(73.477)	11.713	2.067.412
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(15.545)	3.499	-	-	-	-	(40.512)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(15.545)	3.499	-	-	-	-	(40.512)
Total geral	1.549.661	694.059	122.491	20.043	(297.590)	(73.477)	11.713	2.026.900

Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2024:

Controladora							
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	-	176	-	(2.332)	(991)	339
Total da dívida	1.166.495	311.934	135.734	(67.529)	(274.703)	(95.666)	1.176.265
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	(28.466)
Debêntures	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	(28.466)
Total geral	1.139.242	302.748	143.648	(67.529)	(274.644)	(95.666)	1.147.799

	Consolidado							
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	-	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-	-
Financiamento à Produção (a)	182.960	635.594	28.517	-	(418.339)	(23.961)	(3.777)	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.328	1.898	316	-	(4.181)	(1.154)	-	1.207
Total da dívida	1.350.297	949.426	164.391	(67.529)	(694.891)	(119.790)	(3.777)	1.578.127
Custo de emissão / estruturação (*)								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	-	(28.466)
Debêntures	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	-	(28.466)
Total geral	1.323.044	940.240	172.305	(67.529)	(694.832)	(119.790)	(3.777)	1.549.661

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Refere-se aos saldos de empréstimos e financiamentos da SPE Napoli que passou a ser controlada em 2025 (anteriormente era classificada como controlada em conjunto).

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A nível consolidado, foi empenhado nos seis meses de 2025 o montante de R\$15.545 (R\$9.186 no exercício de 2024), referente a emissão do CRI 399ª em fevereiro de 2025. Houve ainda amortizações no montante de R\$3.499 neste mesmo período (R\$7.914 no exercício de 2024).

O Grupo classifica os juros pagos decorrentes de empréstimos e financiamentos como atividade de financiamentos na demonstração de fluxos de caixa por entender que são custos para obtenção de recursos financeiros.

(a) Financiamento à construção/produção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 10,01% ao ano, com correção pela TR ou poupança mais spread entre 3,00% e 3,10% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 3,26% a 4,07% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Consiste em títulos de crédito nominativo, de emissão exclusiva das Companhias securitizadoras, lastreados em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Vide abertura abaixo considerando o valor já líquido dos custos de estruturação:

30/06/2025								
Instrumento	Data de Contratação	Data de Vencimento	Valor Contrato	Taxa Contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo Devedor	Curto Prazo	Longo Prazo
193ª Série	07/2019	07/2025	250.000	104%CDI	-	44.324	44.324	-
371ª Série	04/2021	04/2028	200.000	IPCA + 4,8444%	CDI + 1,4522%	233.822	123.486	110.336
2E Série 001	07/2022	06/2032	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	303.932	39.868	264.064
241ª - 1ºS	11/2023	11/2028	74.638	CDI + 0,7%	-	74.338	918	73.420
241ª - 2ºS	11/2023	11/2028	112.059	106,5% CDI	-	112.489	1.648	110.841
241ª - 3ºS	11/2023	11/2028	63.303	11,8%	CDI + 0,93%	58.770	427	58.343
331ª - 1ºS	08/2024	07/2029	156.321	103% CDI	-	161.945	8.971	152.974
331ª - 2ºS	08/2024	07/2031	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	155.298	11.875	143.423
399ª - 1ºS	02/2025	02/2032	204.230	100% CDI	-	208.559	8.827	199.732
399ª - 2ºS	02/2025	02/2035	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	49.627	2.025	47.602
399ª - 3ºS	02/2025	02/2035	114.399	14,3%	100,4% CDI	119.931	4.744	115.187
			1.682.204			1.523.035	247.113	1.275.922

(d) Debêntures

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, que também não contam com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$106.959 (cento e seis milhões novecentos e cinquenta e nova mil reais).

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

A Companhia avalizou através de fiança à sua coligada Lago da Pedra Participações S.A. e controladas da Lago da Pedra e à sua subsidiária RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Contrato	Modalidade	Empresa	Montante envolvido
jun/23	3ª (Terceira) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
dez/23	2ª (Segunda) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
set/24	5ª (Quinta) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
abr/25	3ª (Terceira) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jun/25	1ª (Primeira) Emissão	Notas Comerciais	RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	125.000
ago/22	878771485346	Financiamento à Produção	Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.000
mai/22	178770210273	Financiamento à Produção	Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.000
dez/22	878771588743	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
jul/23	878771752916	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.972
jul/23	178770246002	Financiamento à Produção	Canario Engenharia Ltda.	59.529
fev/24	878771910877	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.102
mai/24	878772010193	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.801
abr/24	178770283523	Financiamento à Produção	Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
abr/24	878771988722	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.576
ago/24	878772091742	Financiamento à Produção	Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.522
set/24	878772129931	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	55.315
jan/25	878772237466	Financiamento à Produção	Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	36.065
set/24	878772099475	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.422
fev/24	178770274215	Financiamento à Produção	Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	41.573
jan/25	878772237972	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.068
				1.111.249

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado por meio da fórmula abaixo, considerando os valores das informações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de junho 2025, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicação)	
Patrimônio líquido	< 0,5

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos, em 30 de junho de 2025, possui os seguintes vencimentos:

Período	30/06/2025	
	Controladora	Consolidado
Julho de 2026 a Junho de 2027	60.027	146.823
Julho de 2027 a Junho de 2028	38.595	262.379
Julho de 2028 a Junho de 2029	241.337	412.415
A partir de Julho de 2029	935.963	952.892
	1.275.922	1.774.509

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 20 anos, e o de veículos possui prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde ela estabelece sua sede, sendo que em 9 de janeiro de 2024 a Companhia renovou tal contrato de locação conforme detalhes na nota explicativa 8; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente de seus arrendamentos e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,55% a.a..

Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no período:

	30/06/2025	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Adições / Remensurações	7.429	7.429
Pagamentos de principal	(4.730)	(4.730)
Pagamento de juros	(413)	(413)
AVP (juros apropriado)	2.730	2.733
Saldo em 30/06/2025	88.604	88.703
Curto Prazo	10.272	10.371
Longo Prazo	78.332	78.332

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Adições / Remensurações	68.745	68.745
Pagamentos de principal	(8.803)	(8.811)
Pagamento de juros	(584)	(600)
Baixa de arrendamentos	(2.898)	(2.898)
AVP (juros apropriados)	6.123	6.144
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Curto Prazo	7.815	7.911
Longo Prazo	75.773	75.773

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	30/06/2025	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	10.272	10.371
Vencimento entre 1 e 2 anos	8.691	8.691
Vencimento entre 2 e 3 anos	7.961	7.961
Vencimento acima de 3 anos	61.680	61.680
	88.604	88.703

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	10.367	10.772	405
2º ano	8.693	9.115	422
3º ano	7.960	8.365	405
4º ano	6.252	6.585	333
5º ano	5.747	6.066	319
6º ano	5.309	5.616	307
Acima 6 anos	44.375	45.215	840
	88.703	91.734	3.031

Efeitos no resultado do período de arrendamentos:

	Controladora	Consolidado
Depreciação do período	(3.447)	(3.473)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(2.730)	(2.733)
Total em 30/06/2025	(6.177)	(6.206)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos e serviços de obra	1.488	2.038	121.788	118.368
Fornecedores de Marketing e Propaganda	31	179	9.914	7.551
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	14.890	11.394	19.618	15.718
Outros fornecedores	1.752	289	14.364	5.892
Total geral	18.161	13.900	165.684	147.529
Fornecedores	18.124	13.538	153.113	139.953
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	37	362	12.571	7.576
Total geral	18.161	13.900	165.684	147.529
Circulante	16.744	13.780	152.806	136.413
Não circulante	1.417	120	12.878	11.116

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito de possibilitar o acesso à recursos para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em junho de 2025, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 31 dias (19 dias em dezembro de 2024).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	4.857	4.002	14.954	10.603
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.764	2.279	11.787	9.361
Provisões trabalhistas	19.470	25.725	52.304	44.490
Outros	1.742	2.858	2.750	3.906
	28.833	34.864	81.795	68.360

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Impostos correntes				
PIS	155	95	281	181
COFINS	909	555	1.520	964
Regime especial de tributação	-	-	9.857	9.346
IRPJ	-	-	2.308	1.298
CSLL	-	-	1.640	755
Outros	1.460	1.019	7.389	5.940
	2.524	1.669	22.995	18.484
Impostos diferidos				
PIS	7	7	8.347	6.541
COFINS	34	34	38.670	30.289
IRPJ	24	24	28.396	22.284
CSLL	12	12	14.871	11.666
AVP	-	-	(3.604)	(2.993)
PECLD	-	-	(3.206)	(2.181)
	77	77	83.474	65.606
	2.601	1.746	106.469	84.090
Circulante	2.601	1.746	58.918	55.567
Não circulante	-	-	47.551	28.523

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos.

	Consolidado	
31/12/2024	3.849.759	
(+) Aquisições	480.077	
(-) Pagamentos	(100.149)	
(+) Revisões	54.846	
(-) Cancelamento de contrato	(79.574)	
30/06/2025	4.204.959	
	Consolidado	
31/12/2023	2.814.917	
(+) Aquisições	1.302.293	
(-) Pagamentos	(198.145)	
(+) Revisões	33.387	
(-) Cancelamento de contrato	(55.164)	
(-) Venda de SPE	(47.529)	
31/12/2024	3.849.759	
	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Circulante	203.878	194.059
Não Circulante	4.001.081	3.655.700
	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	203.878	194.059
Entre 1 e 2 anos	1.791.810	1.522.590
Entre 2 e 3 anos	765.349	762.036
Entre 3 e 4 anos	402.220	389.780
Após 4 anos	1.041.702	981.294
	4.204.959	3.849.759

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2024	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-/+) Revisão	(-) Baixas/ cancelamento	30/06/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	539.193	59.498	(24.582)	2.951	(9.243)	567.817
Adiantamento por recebimento (ii)	95.439	39.310	(26.681)	-	-	108.068
Total adiantamentos	634.632	98.808	(51.263)	2.951	(9.243)	675.885
Circulante	66.546					102.423
Não circulante	568.086					573.462

Consolidado	31/12/2023	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Venda SPE	(-) Baixas/ cancelamento	31/12/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	391.061	259.265	(55.497)	(18.622)	(37.014)	539.193
Adiantamento por recebimento (ii)	56.630	134.463	(94.395)	(1.259)	-	95.439
Total adiantamentos	447.691	393.728	(149.892)	(19.881)	(37.014)	634.632
Circulante	69.264					66.546
Não circulante	378.427					568.086

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Débitos com clientes (a)	123.334	116.093	88.401	82.160
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.082	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	15.642	28	87.617	70.841
Passivo a descoberto (d)	84.558	65.106	756	244
Derivativos a pagar	13.356	22.687	13.356	22.687
Cessão de recebíveis (e)	48.976	11.674	5.494	5.615
Outros	27.986	23.280	60.978	61.165
Total	313.852	238.868	267.684	253.793
Circulante	301.172	238.840	185.879	184.636
Não circulante	12.680	28	81.805	69.157

a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 30 de junho de 2025, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$38.841 (R\$30.226 em 2024).

b) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. A primeira etapa do projeto foi lançada em agosto de 2023, e em outubro/2023 foi capitalizado R\$15.839.

- c) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/06/2025
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	-	17.840	(3.139)	-	14.701
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda	31/03/2025	50,00%	-	989	(989)	-	-
Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda	01/05/2025	100,00%	-	1	-	-	1
Novo Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda	30/06/2025		-	912	-	-	912
Total Controladora			28	19.742	(4.128)	-	15.642
Circulante			-				2.963
Não circulante			28				12.679

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/06/2025
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i)	05/05/2021	100,00%	66.258	-	-	2.080	68.338
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	4.550
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda	20/12/2024	50,00%	5	-	(5)	-	-
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	-	17.840	(3.139)	-	14.701
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária LTDA	31/03/2025	50,00%	-	989	(989)	-	-
Total Consolidado			70.841	18.829	(4.133)	2.080	87.617
Circulante			15.829				15.971
Não Circulante			55.012				71.646

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	2.963	-	15.971	15.829
Entre 1 e 2 anos	3.190	28	11.614	12.956
Entre 2 e 3 anos	3.163	-	11.587	8.434
Entre 3 e 4 anos	3.163	-	11.587	8.406
Após 4 anos	3.163	-	36.858	25.216
	15.642	28	87.617	70.841

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de junho de 2025 era de R\$68.338. O valor será pago ao longo de 10 anos em parcelas mensais que variam conforme o VGV do empreendimento.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 30 de junho de 2025. Não há incidência de juros na operação.
- (iii) Em janeiro de 2025, a Direcional adquiriu 50% da Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda pelo valor de R\$17.840. O saldo em 30 de junho de 2025 é de R\$14.701 e será pago e atualizado em linha com fluxo de recebimentos de clientes do empreendimento.

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Controladas	Controladora	
	30/06/2025	31/12/2024
Scp Meu Orgulho	9.000	571
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	6.092	6.798
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.256	5.017
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.129	4.924
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.640	3.544
Scp Parque Carioca	2.924	2.120
Jacui Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.329	-
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	2.029	1.934
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.933	1.868
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.851	1.547
Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.837	687
Scp Parque Paranoá	1.765	1.352
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.720	992
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.718	551
Scp Cidade Jardim	1.670	383
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.615	1.542
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltd	1.614	1.367
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.451	1.234
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.360	1.031
	28.625	27.644
	84.558	65.106
Coligadas e controladas em conjunto	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	244
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários	461	-
SCP Direcional/ACR Maura Valadares	295	-
	756	244

- e) Crédito de Cessão de Recebíveis: Referem-se aos valores recebidos pela Companhia e que ainda não foram repassados para as SPE's envolvidas na operação.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.1. Passivo de Cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Cessão de recebíveis	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	Movimentações societárias (+)	(+) Correção	30/06/2025
Controladora	53.341	-	(14.183)	34	-	3.611	42.803
Consolidado	694.299	240.965	(106.362)	6.518	9.697	31.979	877.096

Cessão de recebíveis	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(-) Venda de SPE / (+) Aquisição	(+) Correção	31/12/2024
Controladora	-	53.421	-	-	-	(80)	53.341
Consolidado	187.186	672.374	(215.664)	10.130	1.100	39.173	694.299

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	42.803	53.341	877.096	694.299
Circulante	28.875	30.167	204.067	169.847
Não circulante	13.928	23.174	673.029	524.452

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por ainda participar dos riscos envolvidos na operação e ter obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos ou vencimentos antecipados, e também aquisição de séries subordinadas de CRI conforme nota 3.2..

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não retém nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Os recebíveis ora cedidos referentes a tabela direta ainda não estão performados, não sendo possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo detalhamento dos contratos ativos para os quais a Companhia possui saldo de passivo de cessão:

Securitizadora	Data da Operação	Tipo da cessão	Valor do contas a receber Cedido	(-) Desconto / Deságio	Valor da Cessão	Fundo de Reserva	Fundo de Despesas	Despesas Adicionais	Valor Líquido da Cessão	Valor Líquido da Cessão - Controladora e Controladas	Valor Líquido da Cessão - Controladas em conjunto	Duration	Passivo de Cessão - Controladas	Passivo de Cessão - Controladas em conjunto
True Securitizadora S.A.	19/12/2023	Pro soluto	128.580	(12.420)	116.160	(3.850)	(1.840)	(224)	110.246	87.031	23.215	74 meses	54.389	15.059
True Securitizadora S.A.	14/06/2024	Tabela Direta	316.911	(16.911)	300.000	-	(300)	(8.773)	290.927	277.459	13.468	80 meses	247.260	11.192
True Securitizadora S.A.	20/09/2024	Pro soluto	112.294	(11.680)	100.614	(3.128)	(361)	(1.136)	95.989	81.964	14.025	60 meses	59.946	14.012
True Securitizadora S.A.	12/11/2024	Pro soluto	84.062	(4.183)	79.879	-	-	(5.000)	74.879	59.204	15.675	60 meses	51.499	10.230
Opea Securitizadora S.A.	05/12/2024	Tabela Direta	248.043	(2.369)	245.674	-	-	(3.941)	241.733	200.326	41.407	60 meses	178.156	36.256
Banco Daycoval S.A.	28/12/2024	ITBI e Taxas de clientes	53.790	(369)	53.421	-	-	-	53.421	53.421	-	36 meses	42.803	-
Virgo Companhia de Securitização	27/05/2025	Tabela Direta	302.652	(19.652)	283.000	-	-	(5.878)	277.122	240.965	36.157	116 meses	243.043	36.662
Total			1.246.332	(67.584)	1.178.748	(6.978)	(2.501)	(24.952)	1.144.317	1.000.370	143.947	-	877.096	123.411

Notas Explicativas

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
Saldo 31/12/2023		775		40.562
(+) Provisões		1.716		32.245
(-) Reversões/baixas		(1.307)		(10.057)
(-) Baixas por venda de SPE's		-		(979)
(-) Pagamentos		(694)		(18.735)
Saldo 31/12/2024		490		43.036
(+) Provisões		424		17.074
(-) Reversões		(21)		(1.168)
(-) Pagamentos		(453)		(12.396)
Saldo 30/06/2025		440		46.546

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Circulante	440	490	22.561	21.964
Não circulante	-	-	23.985	21.072
	440	490	46.546	43.036

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,99% e para as obras de serviços em 0,97% em 30 de junho de 2025 (0,99% e 0,97% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Notas Explicativas

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30	657	9.920	10.607
Provisões	-	709	10.584	11.293
Reversões	(26)	(199)	(3.689)	(3.914)
Pagamentos	(4)	(286)	(2.520)	(2.810)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	881	14.295	15.176
Provisões	-	1.077	3.007	4.084
Reversões	-	(622)	(7.034)	(7.656)
Pagamentos	-	(740)	(1.088)	(1.828)
Saldo em 30 de junho de 2025	-	596	9.180	9.776

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35	3.083	24.539	27.657
Provisões	69	3.312	38.542	41.923
Reversões	(32)	(1.441)	(11.236)	(12.709)
Pagamentos	(69)	(2.712)	(19.771)	(22.552)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3	2.242	32.074	34.319
Provisões	365	3.748	16.170	20.283
Reversões	-	(937)	(6.514)	(7.451)
Pagamentos	(364)	(1.401)	(7.070)	(8.835)
Saldo em 30 de junho de 2025	4	3.652	34.660	38.316

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 30 de junho 2025, os valores consolidados são: trabalhista R\$34.840 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$16.178 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$411.674 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 30 de junho de 2025, o capital social da Companhia era de R\$ 1.181.857 dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Os gastos com emissões de ações totalizam o montante de R\$ 21.994.

O capital autorizado na data da divulgação destas informações financeiras intermediárias é de R\$2.000.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro 2024, foram cedidas 568.356 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.625.982 ações do Programa.

Em dezembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento do Programa de Recompra de Ações, inicialmente aprovado em abril de 2023. Na mesma ocasião, foi deliberada a aprovação de um novo Programa de Recompra de Ações, com o objetivo de otimizar a gestão dos recursos disponíveis e potencializar a geração de valor para os acionistas. Durante exercício de 2024, foram recompradas 270.000 ações a valor de mercado que totalizou R\$7.248, resultando em 172.991.862 ações em circulação e 508.138 ações em tesouraria.

Já durante o período encerrado em 30 de junho de 2025, foram cedidas 483.327 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.919.414 ações do Programa. Ainda neste período, também foram recompradas 137.500 ações, a valor de mercado, que totalizou R\$4.026, resultando em 173.337.689 ações em circulação e 162.311 ações em tesouraria.

	Quantidade de Ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro de 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	208.314	(208.314)	-
Emissão de ações	23.500.000	-	23.500.000
31 de dezembro de 2023	172.693.506	806.494	173.500.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	568.356	(568.356)	-
Recompra de ações	(270.000)	270.000	-
31 de dezembro de 2024	172.991.862	508.138	173.500.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	483.327	(483.327)	-
Recompra de ações	(137.500)	137.500	-
30 de junho de 2025	173.337.689	162.311	173.500.000

Notas Explicativas

17.3. Reservas de capital

17.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme divulgado na Nota 23, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações concomitantemente ao período das opções de ações.

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberou a respeito da destinação do lucro do exercício de 2024 observando os limites estabelecidos nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.4.3. Dividendos distribuídos

O Conselho de Administração deliberou, em atas de reuniões realizadas em setembro e dezembro de 2024, sobre dividendos intermediários referentes ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com pagamento realizado em janeiro de 2025.

Adicionalmente, em junho de 2025, o Conselho de Administração deliberou uma nova distribuição de dividendos intermediários, que poderá ser imputado integralmente aos dividendos obrigatórios a serem distribuídos correspondente ao exercício de 2025.

Data da posição acionária	Data Ex. Dividendos	Data de pagamento	Tipo	Valor por ação (R\$)	Posição Acionária	Valor distribuído (R\$)
17/09/2024	18/09/2024	15/01/2025	Dividendos intermediários	0,46	173.260.455	79.699.804,70
20/12/2024	06/01/2025	15/01/2025	Dividendos intermediários	1,27	173.261.862	220.042.564,74
27/06/2025	30/06/2025	03/07/2025	Dividendos intermediários	2,00	173.332.062	346.664.124,00

Notas Explicativas

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 30 de junho podem ser assim demonstrados:

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do período	348.258	296.453
Média ponderada do número de ações	173.386.816	173.092.239
Lucro líquido básico por ação - R\$	2,01	1,71
Efeito diluidor das opções de compra de ações	1.656.579	1.278.606
Média ponderada do número de ações (diluída)	175.043.395	174.370.845
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,99	1,70

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de junho de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$42.009 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$63.837, além disso foram pagos R\$47.118 referente a dividendos aos não controladores.

17.7. Ajuste de avaliação patrimonial

O ajuste de avaliação patrimonial refere-se a transações envolvendo compra e venda de participação de sócios não controladores em coligadas e controladas. Em 30 de junho de 2025 o saldo era de R\$151.699 (R\$31.759) em 31 de dezembro de 2024).

Em 13 de maio de 2025, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a Riva Incorporadora S.A. (“Riva”) formalizou o ingresso da Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“FII Riza”) em seu quadro societário mediante aumento do seu capital social no montante de R\$265.012 por meio de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, resultando em uma aquisição de participação de 9,98% e, desta forma, a participação direta da Direcional reduziu de 94,62% para 85,17%.

O valor correspondente a 9,98% de seu capital social votante, na data do investimento, é de R\$79.848. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações da operação descrita acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$185.164, em 30 de junho de 2025.

Notas Explicativas

18. Receita líquida

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receita bruta de vendas	-	-	2.544	-
Receita bruta de serviços	11.125	6.273	12.381	5.431
Receita bruta total	11.125	6.273	14.925	5.431
Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Impostos incidentes sobre vendas	(1.398)	(764)	(2.337)	(751)
Vendas canceladas	(13)	-	(557)	(283)
Receita operacional líquida	9.714	5.509	12.031	4.397

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receita bruta de vendas	2.209.316	1.213.792	1.649.384	929.457
Receita bruta de serviços	42.286	23.456	40.055	21.492
Receita bruta total	2.251.602	1.237.248	1.689.439	950.949
Ajuste a valor presente	(14.581)	(10.803)	(20.898)	(11.904)
Impostos incidentes sobre vendas	(42.288)	(23.529)	(30.646)	(16.270)
Vendas canceladas	(235.391)	(137.706)	(124.233)	(78.555)
Receita operacional líquida	1.959.342	1.065.210	1.513.662	844.220

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo 1,65% e 7,6% para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, 0,65% e 3% para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, 0,37% e 1,71% para as receitas auferidas sob o regime especial de tributação aplicado às construtoras e incorporadoras, e 0,09% e 0,44% para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades cuja renda bruta familiar mensal do cliente seja igual ou inferior a R\$2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais).

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$24.582 em 30 de junho 2025 (R\$29.502 em 31 de março de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas informações financeiras, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	3.398.110
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	9.041.957
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	5.643.847
Receitas de Vendas Apropriadas	6.075.012
Distratos - Receitas estornadas	(431.165)
II) Receitas de Indenizações por distratos	(116)
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.873.464
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	5.215.076
b) Custo de Construção Incorrido	3.341.612
Encargos Financeiros Apropriados	101.282
c) Distratos - Custo de Construção	(236.115)
Distratos - Encargos Financeiros	(6.069)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	64,08%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.585.322
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.387.115
b) Custo de Construção Incorrido	801.793
Encargos Financeiros Apropriados	21.214
Unidades Vendidas	30.770

b) Resultado apropriado

	01/01/2025 a 30/06/2025		01/04/2025 a 30/06/2025	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-
Serviços	9.714	(457)	5.509	(89)
Total Controladora	9.714	(457)	5.509	(89)
Controladas				
Serviços	26.191	(19.501)	14.346	(11.336)
Terreno	5.225	(307)	(846)	-
Incorporação - imóveis concluídos	230.535	(144.477)	108.387	(63.382)
Incorporação - imóveis em construção	1.687.677	(1.035.091)	937.814	(576.175)
Total Controladas	1.949.628	(1.199.376)	1.059.701	(650.893)
Total Consolidado	1.959.342	(1.199.833)	1.065.210	(650.982)

Notas Explicativas

Resultado apropriado de	01/01/2024 a 30/06/2024		01/04/2024 a 30/06/2024	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Incorporação - imóveis concluídos	2.544	(1.301)	-	-
Serviços	9.487	(3.139)	4.397	(1.406)
Total Controladora	12.031	(4.440)	4.397	(1.406)
Controladas				
Serviços	23.393	(17.234)	13.327	(10.416)
Terreno	-	-	-	-
Incorporação - imóveis concluídos	113.990	(83.595)	44.213	(33.898)
Incorporação - imóveis em construção	1.364.248	(865.163)	782.283	(495.872)
Total Controladas	1.501.631	(965.992)	839.823	(540.186)
Total Consolidado	1.513.662	(970.432)	844.220	(541.592)

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.269)	(694)	(3.032)	(825)
Despesas com pessoal	(65.928)	(41.948)	(57.876)	(30.005)
Depreciação e amortização	(13.901)	(6.960)	(12.250)	(5.986)
Serviços de terceiros	(9.465)	(5.572)	(6.939)	(4.307)
Energia elétrica, água e telefone	(1.031)	(684)	(1.059)	(583)
Despesas gerais com vendas	(2.184)	(752)	(2.337)	(671)
Provisão para plano de opções de ações	(7.144)	(3.193)	(2.635)	(1.311)
Provisão para garantia de obra	(424)	(180)	-	-
Provisão para PLR	(3.779)	809	(10.781)	(5.718)
Outros custos e despesas	(4.960)	(2.693)	(5.682)	(2.681)
	(110.085)	(61.867)	(102.591)	(52.087)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(214)	(41)	(1.746)	(205)
Custos de serviços prestados	(243)	(48)	(2.694)	(1.201)
Despesas comerciais	(3.352)	(6.361)	(5.352)	(1.936)
Despesas gerais e administrativas	(106.276)	(55.417)	(92.799)	(48.745)
	(110.085)	(61.867)	(102.591)	(52.087)

Notas Explicativas

Descrição	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(873.194)	(473.827)	(766.180)	(424.007)
Despesas com pessoal	(286.657)	(161.360)	(196.889)	(107.334)
Juros capitalizados ao estoque	(55.573)	(29.627)	(25.492)	(16.227)
Depreciação e amortização	(37.748)	(19.728)	(34.777)	(18.629)
Serviços de terceiros	(18.932)	(10.639)	(20.619)	(10.233)
Energia elétrica, água e telefone	(3.120)	(1.697)	(2.898)	(1.321)
Despesas gerais com vendas	(50.692)	(24.986)	(43.457)	(23.800)
Comissão de vendas	(88.779)	(50.293)	(64.211)	(38.685)
Provisão para plano de opções de ações	(7.144)	(3.193)	(2.635)	(1.311)
Provisão para garantia de obra	(15.929)	(9.060)	(12.086)	(7.507)
Provisão para PLR	(3.834)	756	(10.796)	(5.733)
Outros custos e despesas	(51.843)	(24.822)	(18.181)	(10.399)
	(1.493.445)	(808.476)	(1.198.221)	(665.186)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.180.089)	(639.597)	(950.504)	(529.976)
Custos de serviços prestados	(19.744)	(11.385)	(19.928)	(11.616)
Despesas comerciais	(177.845)	(96.860)	(126.304)	(71.239)
Despesas gerais e administrativas	(115.767)	(60.634)	(101.485)	(52.355)
	(1.493.445)	(808.476)	(1.198.221)	(665.186)

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	-	-	(378)	(239)
Provisão para perdas - Demais créditos	(7.998)	(3.096)	(7.214)	(2.973)
Amortização de mais valia	(5.422)	(29)	(899)	(511)
Resultado com alienação de participação societária	15.082	(2)	83.689	25.680
Contingências e despesas jurídicas	2.539	(1.553)	(3.201)	(36)
Obrigações societárias com sócios e parceiros (ii)	(1.832)	(1.816)	(29.404)	(7.444)
Baixa - Arrendamentos IFRS16	-	-	2.898	-
Outros	(11.481)	(7.199)	2.735	3.394
Total	(9.112)	(13.695)	48.226	17.871

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(165)	(165)	(271)	(178)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(5.315)	(2.840)	(3.295)	(2.095)
Provisão para perdas - Contas a receber (i)	(23.296)	(12.830)	(4.726)	(3.091)
Provisão para perdas - Demais créditos (i)	(17.579)	(8.565)	(20.201)	(10.540)
Amortização de mais valia	-	-	(4.292)	(2.713)
Resultado com alienação de participação societária	13.596	53	83.689	25.680
Contingências e despesas jurídicas	(23.362)	(12.405)	(14.159)	(6.108)
Obrigações societárias com sócios e parceiros (ii)	(5.308)	(3.719)	(37.970)	(14.326)
Baixa - Arrendamentos IFRS16	-	-	2.898	-
Outros	(10.285)	(6.162)	(23.471)	(3.779)
Total	(71.714)	(46.633)	(21.798)	(17.150)

(i) Provisão para perda para o contas a receber de pro-soluto, juros de obra e financiamentos de taxas junto a clientes.

(ii) Obrigações decorrentes de contratos de construção de empreendimentos e obrigações com sócios.

20. Resultado financeiro, líquido

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações e cobrança de juros decorrentes de contratos, além disso, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras, bem como outras receitas e despesas financeiras.

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	72.399	46.362	42.195	20.972
Ganho <i>hedge accounting</i>	12.873	646	31.144	19.943
Atualização monetária e juros contratuais	16.615	8.521	14.697	5.063
Receita com derivativos	34.021	21.823	30.365	15.915
Descontos obtidos	-	-	32	32
	135.908	77.352	118.433	61.925
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(26.007)	(13.126)	(33.143)	(15.730)
Correção passivo de cessão	(3.610)	(1.662)	-	-
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(4.140)	(2.552)	(4.162)	(1.212)
Despesas bancárias	(827)	(395)	(832)	(651)
Despesas com venda de carteira	(425)	(406)	-	-
Despesa <i>hedge accounting</i>	(32.916)	(23.745)	(3.930)	(3.854)
Juros sobre arrendamento	(3.144)	(1.587)	(2.932)	(1.457)
Despesas com derivativos	(13.999)	(4.592)	(42.720)	(30.703)
Descontos concedidos	(693)	(332)	(985)	(540)
	(85.761)	(48.397)	(88.704)	(54.147)
Resultado financeiro, líquido	50.147	28.955	29.729	7.778

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	96.793	58.738	52.504	25.912
Ganho <i>hedge accounting</i>	12.873	646	31.144	19.943
Atualização monetária e juros contratuais	31.833	16.913	18.527	7.364
Receita com derivativos	34.021	21.823	30.365	15.917
Descontos obtidos	42	41	130	77
	175.562	98.161	132.670	69.213
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(29.848)	(15.168)	(36.235)	(16.843)
Correção passivo de cessão	(31.979)	(17.164)	(6.617)	(6.617)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(4.731)	(2.757)	(4.294)	(1.251)
Despesas bancárias	(4.226)	(2.446)	(5.068)	(2.851)
Despesa com venda de carteira	(7.078)	(3.714)	(2.520)	(1.260)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(32.916)	(23.745)	(3.930)	(3.854)
Juros sobre arrendamento	(3.147)	(1.588)	(2.950)	(1.459)
Despesas com derivativos	(13.999)	(4.592)	(42.720)	(30.703)
Descontos concedidos	(13.358)	(8.818)	(1.622)	(869)
	(141.282)	(79.992)	(105.956)	(65.707)
Resultado financeiro, líquido	34.280	18.169	26.714	3.506

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	348.265	183.747	296.453	146.168
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	118.410	62.474	100.793	49.697
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	36.455	22.356	5.527	8.345
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(407.601)	(224.845)	(309.058)	(168.222)
Base de tributação	(22.881)	(18.742)	(7.078)	(13.709)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	20	16	1	1
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	7	5	-	-
Despesa com IRPJ e CSLL do período	7	5	-	-
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	455.742 34%	243.181 34%	366.233 34%	184.806 34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	154.952	82.682	124.519	62.834
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	37.217	20.279	13.691	7.281
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	12.066	6.472	4.479	2.446
Despesa com imposto diferido	588	423	176	30
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	1	1	(2.971)	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto diferido	-	-	(14)	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.614.213	814.731	1.181.401	647.137
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	25.554	13.856	17.072	9.813
Despesa com imposto diferido	5.439	1.787	5.611	2.612
Despesa com IRPJ e CSLL do período	43.647	22.538	27.324	14.895
Alíquota efetiva	9,58%	9,27%	7,46%	8,06%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social em 30 de junho de 2025 e 2024 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPes, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*.

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Aplicações financeiras” e os financiamentos para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Notas Explicativas

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente à taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA.

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor notional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de junho 2025					
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	257.099	300.748	448.812	1.817.767	2.824.426
Fornecedores (Nota 10)	23.302	129.811	-	-	153.113
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	12.571	-	-	-	12.571
Arrendamentos (Nota 9.2)	10.670	9.584	9.347	117.333	146.934
Partes relacionadas (Nota 6.1)	169.507	-	-	-	169.507
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	203.878	1.791.810	765.349	1.443.922	4.204.959
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	108.068	-	-	-	108.068

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Risco de crédito

Em 30 de junho de 2025, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

A empresa possui investimentos em Fundos, CDBs, LF e LFTs em bancos de primeira linha e com rating a partir de AA+ (avaliado pelas três maiores agências).

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Controladora	Consolidado
46 de 57		

Notas Explicativas

	Nota	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativos financeiros					
Custo amortizado		1.078.714	650.183	3.833.961	2.834.917
Caixa e bancos	3.1	1.798	1.366	165.407	151.536
Equivalente de caixa	3.1	867.614	454.619	1.086.302	640.518
Contas a receber	4.1	13.589	12.945	2.384.653	1.839.527
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	22.680	6334	9.573	13.463
Crédito junto a clientes	4.3	172.794	174.688	182.949	186.129
Outras contas a receber	-	239	231	5.077	3.744
Valor justo pelo resultado (*)		655.430	587.065	1.075.879	948.161
Aplicações financeiras	3.2	602.245	561.745	1.022.694	922.841
Derivativos a receber	4.3	53.185	25.320	53.185	25.320
Total dos ativos financeiros		1.734.144	1.237.248	4.909.840	3.783.078
Passivos financeiros					
Custo amortizado		2.036.790	1.570.137	3.614.939	2.841.815
Adiantamento por recebimento	14	-	-	108.068	95.439
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	1.523.035	1.147.799	2.026.900	1.549.661
Fornecedores	10	18.161	13.900	165.684	147.529
Partes relacionadas	6.1	138.939	116.229	169.507	101.094
Outras contas a pagar	15	313.852	238.868	267.684	253.793
Passivo de cessão	15.1	42.803	53.341	877.096	694.299
Valor justo por meio de resultado		13.356	22.687	4.218.315	3.872.446
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	4.204.959	3.849.759
Derivativos a pagar	15	13.356	22.687	13.356	22.687
Passivos financeiros		2.050.146	1.592.824	7.833.254	6.714.261

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2025 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	1.078.714	1.078.714	-	3.833.961	3.833.961	-
Caixa e bancos	1.798	1.798	-	165.407	165.407	-
Equivalente de caixa	867.614	867.614	-	1.086.302	1.086.302	-
Contas a receber	13.589	13.589	-	2.384.653	2.384.653	-
Contas a receber por alienação de investimentos	22.680	22.680	-	9.573	9.573	-
Crédito junto a clientes	172.794	172.794	-	182.949	182.949	-
Outras contas a receber	239	239	-	5.077	5.077	-
Valor justo por meio de resultado	655.430	655.430	-	1.075.879	1.075.879	-
Aplicações financeiras	602.245	602.245	-	1.022.694	1.022.694	-
Derivativos a receber	53.185	53.185	-	53.185	53.185	-
Total dos ativos financeiros	1.734.144	1.734.144	-	4.909.840	4.909.840	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	2.036.790	2.076.430	(39.640)	3.614.939	3.658.719	(43.780)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	108.068	108.068	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.523.035	1.562.675	(39.640)	2.026.900	2.070.680	(43.780)
Fornecedores	18.161	18.161	-	165.684	165.684	-
Partes relacionadas	138.939	138.939	-	169.507	169.507	-
Outras contas a pagar	313.852	313.852	-	267.684	267.684	-
Passivo de cessão	42.803	42.803	-	877.096	877.096	-
Valor justo por meio de resultado	13.356	13.356	-	4.218.315	4.218.315	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	4.204.959	4.204.959	-
Derivativos a pagar	13.356	13.356	-	13.356	13.356	-
Passivos financeiros	2.050.146	2.089.786	(39.640)	7.833.254	7.877.034	(43.780)

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	650.183	650.183	-	2.839.796	2.839.796	-
Caixa e bancos	1.366	1.366	-	151.536	151.536	-
Equivalente de caixa	454.619	454.619	-	640.518	640.518	-
Contas a receber	12.945	12.945	-	1.839.527	1.839.527	-
Contas a receber por alienação de investimentos	6.334	6.334	-	13.463	13.463	-
Crédito junto a clientes	174.688	174.688	-	191.008	191.008	-
Outras contas a receber	231	231	-	3.744	3.744	-
Valor justo por meio de resultado	587.065	587.065	-	948.161	948.161	-
Aplicações financeiras	561.745	561.745	-	922.841	922.841	-
Derivativos a receber	25.320	25.320	-	25.320	25.320	-
Total dos ativos financeiros	1.237.248	1.237.248	-	3.787.957	3.787.957	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.570.137	1.635.246	(65.109)	2.841.815	2.908.013	(66.198)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	95.439	95.439	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.147.799	1.212.908	(65.109)	1.549.661	1.615.859	(66.198)
Fornecedores	13.900	13.900	-	147.529	147.529	-
Partes relacionadas	116.229	116.229	-	101.094	101.094	-
Outras contas a pagar	238.868	238.868	-	253.793	253.793	-
Passivo de cessão	53.341	53.341	-	694.299	694.299	-
Valor justo por meio de resultado	22.687	22.687	-	3.872.446	3.872.446	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	3.849.759	3.849.759	-
Derivativos a pagar	22.687	22.687	-	22.687	22.687	-
Passivos financeiros	1.592.824	1.657.933	(65.109)	6.714.261	6.780.459	(66.198)

A Administração entende que os instrumentos financeiros não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos. Abaixo a posição no fechamento da operação:

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	236.115	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	236.115	36.115
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.093)	(1.093)
Posição líquida SWAP			35.022	35.022
(+/-) Hedge accounting de valor justo			21.661	21.661

Notas Explicativas

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	313.828	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,4899% CDI + 1,22%	313.828 (301.615)	13.828 (1.615)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			12.213 33.563	12.213 27.215
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	65.905	11,80%	60.464	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	11,80% CDI + 0,93%	60.464 (64.491)	(5.441) 1.414
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(4.027) 3.742	(4.027) 3.742
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	155.652	IPCA+6,67%	159.241	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,67% CDI + 0,5%	159.241 (168.570)	3.589 (12.918)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(9.329) 8.842	(9.329) 8.842
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	51.641	IPCA+7,45%	54.626	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+7,45% 98,46% CDI	54.626 (53.966)	2.985 (2.325)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			660 (458)	660 (458)

Notas Explicativas

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	114.399	PRE 14,25%	124.942	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	PRE 14,25%	124.942	10.543
	Ponta Passiva	98,46% CDI	(119.653)	(5.254)
Posição Líquida SWAP			5.289	5.289
(+/-) Hedge accounting de valor justo			(5.286)	(5.286)

Em 30 de junho de 2025 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (a) (i)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	236.115	201.093	35.022	21.661
SWAP (a) (ii)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	313.828	301.615	12.213	27.215
SWAP (a) (iii)	abr/24	Pré-fixada 11,80% / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	60.464	64.491	(4.027)	3.742
SWAP (a) (iv)	ago/24	IPCA+6,67% / CDI + 0,5%	jan/28	155.652	159.241	168.570	(9.329)	8.842
SWAP (a) (v)	fev/25	IPCA+7,45% / 98,46% CDI	fev/35	51.641	54.626	53.966	660	(458)
SWAP (a) (vi)	fev/25	PRE 14,25% / 98,46% CDI	fev/35	114.399	124.942	119.653	5.289	(5.286)

- (a) **Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo:** Em 30 de junho 2025, a Companhia mantinha contrato de SWAP de taxa de juros com o (i) valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, e, (ii) com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,4899% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,2200% a.a. sobre o valor Notional, (iii) com o valor notional de R\$65.905, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de Pré-fixada de 11,80% a.a. e pague uma taxa de CDI+0,93% a.a. sobre o valor Notional, (iv) com o valor notional de R\$155.652, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,67% a.a. e pague uma taxa de CDI+0,5% a.a. sobre o valor Notional, (v) com o valor notional de R\$51.641, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+7,45% a.a. e pague uma taxa de 98,46% do CDI a.a. sobre o valor Notional, e (vi) com o valor notional de R\$114.399, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de 14,25% a.a. e pague uma taxa de 98,46% do CDI a.a. sobre o valor Notional.

Os Swaps estão sendo usados como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e os instrumentos de *hedge*, uma vez que os termos de *swap* de taxa de juros correspondem aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). A Companhia estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do *hedge*, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de *hedge* com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividade do *hedge* pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de *hedge*; 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de *hedge*; 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de *hedge* e item protegido.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou da Poupança, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos *swaps* de taxas atrelados ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2025, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Notas Explicativas

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 30/06/2025	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(455.956)	(3.397)	(5.095)	(6.794)	(8.492)	(10.191)
CDI	1.549.411	115.431	173.147	230.862	288.578	346.293
IPCA	(1.258.363)	(33.661)	(50.492)	(67.322)	(84.153)	(100.984)
POUP	(46.795)	(1.444)	(2.165)	(2.887)	(3.609)	(4.331)
INCC	(1.343.299)	(48.426)	(72.639)	(96.852)	(121.065)	(145.278)
Total	(1.555.002)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,75%	1,12%	1,49%	1,86%	2,24%
CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
IPCA	2,68%	4,01%	5,35%	6,69%	8,03%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	3,61%	5,41%	7,21%	9,01%	10,82%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Gestão do capital social

Notas Explicativas

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chaves relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota Explicativa nº 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo a posição líquida de derivativos, menos caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras de curto prazo conforme tabela abaixo:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.026.900	1.549.661
(-) Caixa e equivalente de caixa	(1.251.709)	(792.054)
(-) Aplicações financeiras	(872.871)	(823.127)
(-) Derivativos	(39.829)	(2.633)
Dívida Líquida	(137.509)	(68.153)
Patrimônio Líquido	2.470.650	2.223.751
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	(5,57%)	(3,06%)
Transações com sócios:		
	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Pagamento de dividendos	299.399	358.379
Recompra de ações	11.274	-

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de junho de 2025 no montante de R\$23.959 (31 de dezembro de 2024 - R\$21.555) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

23. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente").

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1, a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia. Já no âmbito do Programa 2, a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de *Matching*.

Durante o ano de 2025, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$6.815, correspondente a 483.327 ações (R\$6.578, correspondente a 568.356 ações, em 2024). As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Início	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Ativadas	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.060	316.884	-
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	13.787	157.136	-
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	54.426	-
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	48.160	-
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	60.000	-
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	340.000	-
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	7.999	-
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	55.947	-
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	43.400	324.200	-
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	2.339	24.465	-
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	26.703	-
2º Matching	2022	4 anos	-	13.107	13.107	-	1.238	11.869	-
2º Matching	2022	4 anos	-	13.071	13.071	-	-	13.071	-
2º Matching	2022	4 anos	-	81.410	81.410	-	1.744	47.556	32.110
2º Matching	2022	4 anos	-	10.146	10.146	-	-	10.146	-
1º Matching	2023	4 anos	-	1.308.000	1.268.528	39.472	11.625	631.639	625.264
1º Matching	2023	4 anos	-	37.783	37.783	-	310	21.433	16.040
1º Matching	2023	4 anos	-	2.539	2.539	-	-	2.539	-
1º Matching	2024	4 anos	-	95.346	95.346	-	340	25.466	69.540
1º Matching	2024	4 anos	-	505.301	505.300	-	-	-	505.301
1º Matching	2024	4 anos	-	25.751	25.751	-	100	7.433	18.218
1º Matching	2025	4 anos	-	606.000	589.948	16.052	12.000	-	577.948
1º Matching	2025	4 anos	-	100.988	100.988	-	998	24.996	74.994
Total				7.077.237	6.863.798	213.438	373.873	4.570.511	1.919.415

Notas Explicativas

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	6.976.365
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	344.601
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	1.045.577
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	364.119
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	95.941
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	80.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	25.000

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Atividade de financiamento	7.429	73.095	61.154	149.681
Financiamento do Direito de Uso	7.429	65.847	7.429	65.847
Capitalização de juros	-	-	53.725	76.586
Aquisição de Ações em tesouraria	-	7.248	-	7.248
Atividades de investimento	7.467	68.745	7.467	68.745
Correção venda de participação societária	38	-	38	-
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	7.429	68.745	7.429	68.745

26. Eventos subsequentes

Notas Explicativas

Em 17 de junho de 2025, o Conselho de Administração da Companhia autorizou a 13ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 séries. Ainda nesta data, a Companhia foi autorizada para participação na qualidade de devedora dos créditos imobiliários oriundos das debêntures, em operação de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 470ª emissão, no valor total inicialmente de R\$600.000 (seiscentos milhões de reais), observado que os CRI são lastreados nos créditos imobiliários oriundos de debêntures simples da 2ª emissão da Riva Incorporadora S.A, controlada da Companhia. A liquidação da oferta aconteceu em 24 de julho de 2025, com o recebimento nessa mesma data de R\$400.000 pela Direcional e R\$200.000 pela Riva.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 –Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 11 de agosto de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22**

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de junho de 2025.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 11 de agosto de 2025.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de junho de 2025.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 11 de agosto de 2025.